



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ATTESTATION D'IMMATRICULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **22 à 30 rue de Borrégo** » demeurant à :

22 r du borrego 75020 Paris

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AA0-681-635

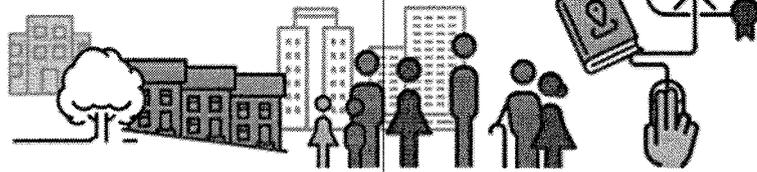
Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **23/12/2016**

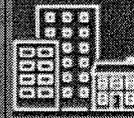
Le teneur du registre des copropriétés



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA0-681-635

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 22/12/2016



22 r du borrego
75020 Paris

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété	<i>22 à 30 rue de Borrégo</i>		
Adresse de référence de la copropriété	<i>22 r du borrego 75020 Paris</i>		
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété	<i>Sans objet</i>		
Date d'immatriculation	<i>23/12/2016</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AA0-681-635</i>
Date du règlement de copropriété	<i>07/10/1981</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>Sans objet</i>

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>SOCIETE ORFILA DE GESTION IMMOBILIERE de numéro SIRET 73200528500034</i>		
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>		
Adresse	<i>36 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS</i>		
Numéro de téléphone	<i>0140338383</i>		

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<i>Syndicat principal</i>		
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<i>Sans objet</i>		
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service	

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots		3044
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux		410
Nombre de bâtiments		4
Période de construction des bâtiments		De 1961 à 1974

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain
Nombre d'ascenseurs	4

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2015
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2015
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	06/09/2016
Charges pour opérations courantes	472 368 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	137 503 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	42 380 €
Montant des impayés par les copropriétaires	33 320 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	69
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 17/01/2017,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA0-681-635

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 16/06/2022



22 r du borrego
75020 Paris

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		22 à 30 rue de Borrégo	
Adresse de référence de la copropriété		22 r du borrego 75020 Paris	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	22/12/2016	Numéro d'immatriculation	AA0-681-635
Date du règlement de copropriété	07/10/1981	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	03929364200011

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	SOCIETE ORFILA DE GESTION IMMOBILIERE de numéro SIRET 73200528500034
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	36 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS
Numéro de téléphone	0140338383

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	968
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	324
Nombre de bâtiments	4
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 1965

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input checked="" type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	4

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2021
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2021
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	14/06/2022
Charges pour opérations courantes	501 598 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	92 976 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	79 422 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	32 487 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	31
Montant du fonds de travaux	67 648 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 16/06/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **22 à 30 rue de Borrégo** » demeurant à :

22 r du borrego 75020 Paris

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AA0-681-635

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2021**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **14/06/2022**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **16/06/2022**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **16/06/2022 17:06:48** et concerne la copropriété dénommée « **22 à 30 rue de Borrégo** » sis :

22 r du borrego 75020 Paris

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA0-681-635**.

Elle a été établie par :

SOCIETE ORFILA DE GESTION IMMOBILIERE, de numéro SIRET **73200528500034**

36 RUE DU CHEMIN VERT

75011 PARIS

Numéro d'identification de télédéclarant : **669**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur Antony CARLE** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **25/06/2021**

Date de fin de mandat/mission : **30/09/2023**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **07/10/1981**

SIRET de la copropriété : **03929364200011**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
75020	PARIS 20	75056	120	AW	0049

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
968	324	315	326

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2021**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2021**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **14/06/2022**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 501 598 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 92 976 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 79 422 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 32 487 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 31

Montant du fonds de travaux : 67 648 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Oui

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 4, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
4	0	0	0	0	0	0	0

Période de construction : De 1961 à 1974

Année de construction : 1965

Chauffage :

Type	Collectif	Chauffage urbain	Non	Énergie utilisée	Gaz naturel
------	-----------	------------------	-----	------------------	-------------

Nombre d'ascenseurs : 4

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
22/30 RUE BORREGO 22/30 Rue Borrego 75020 PARIS	M. PONS Sebastien	<ul style="list-style-type: none">N°6242 Cave n°2091N°7051 Studio 4C10N°7267 Box n°90 (voiture)	MUTATION A TITRE ONEREUX

ETAT DATE
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION
07/12/2022

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
- B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande:
07/12/2022
Par:
ALIGROS AVOCAT
61 Boulevard Saint Michel,
75005 PARIS
Clerc:

Dé livré par le Syndic:
SOGI
5B rue de l'Asile Popincourt
75011 PARIS
Contact Syndic:
Mme MAUROUARD Mélanie
m.maurouard@sogi.fr
0173435443

DATE: 07/12/2022
CACHET & SIGNATURE
François MALBET
Directeur

Références:
MUT718 /

PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA
MUTATION

A) SOMMES DUES AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- Des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (<i>D. art 5.1° a</i>)	9517.84
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D. art. 5. 1°b</i>)	313.46

2- Des charges impayées sur les exercices antérieurs (*D. art 5.1° c*) **0.00**

3- Des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- Mentionnées à l'article 33 de la loi (<i>D. art. 5.1° c</i>)	0.00
------------------------------------------------------------------	-------------

4- Des avances exigibles (*D. art. 5.1°e*)

4.1. Avance constituant la réserve (<i>D. art. 35. 1°</i>)	0.00
4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (<i>L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°</i>)	0.00
4.3. Avance représentant un emprunt (<i>D. art. 45-1 alinéa 4</i>)	0.00

5- Des cotisations annuelles aux Fonds Travaux ALUR

(*D. art. 14-2 L 65-557 du 10 juillet 1965*) **77.51**

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

- Prêt (<i>quote-part du vendeur devenue exigibles</i>)	0.00
- Autres causes telles que condamnations	2000.00

7- Dépenses privatives **0.00**

**8- Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées
pour l'établissement du présent document**

380.00

SOUS-TOTAL A : 12288.81 Euros

B) SOMMES DUES A DES TIERS, AU TITRE:

- D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------

TOTAL A + B : 12288.81 Euros

2ème Partie
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU TITRE DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a)

A1- Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	248.00
A2- Avances nommées provisions (provisions spéciales)(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
A3- Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c)	0.00

B) DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b)

- Provisions encaissées sur 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, à l'égard du copropriétaire cédant	0.00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

C) DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

D) TROP PERCU

- Sommes trop perçues	0.00
-----------------------	-------------

TOTAL A + B + C + D : 248.00 Euros

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante:

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de **248.00 €**
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème Partie
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. art. 5. 3° a)

1.1 - Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	248.00
1.2 - Avances nommées provisions (<i>provisions spéciales</i>) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
1.3 - Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (<i>emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux</i>) (D. art 5. 1° c)	0.00

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

2.1 - dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d'exigibilité : 01/01/2023	388.14
Date d'exigibilité : 01/04/2023	388.14
Date d'exigibilité : 01/07/2023	388.14

2.2 - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c) (*En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété*)

Date d'exigibilité : 01/01/2023	Ag 14/06/22 - refection etancheite coursive - App	51.44
Date d'exigibilité : 01/01/2023	Ag 14/06/22 - installation videoprotection - Appel	24.15

2.3 - Appels de Fonds Travaux ALUR non encore exigibles

Date d'exigibilité : 01/01/2023	19.39
Date d'exigibilité : 01/04/2023	19.39
Date d'exigibilité : 01/07/2023	19.39

POSTE EAU CHAUDE / EAU FROIDE

REPARTITEURS DE CALORIES

Lorsque le lot vendu est équipé de compteurs individuels d'eau froide, d'eau chaude ou de répartiteurs de calories, nous recommandons au vendeur et à l'acquéreur de procéder à un relevé contradictoire.

Sur la base de ce relevé, le vendeur remboursera l'acquéreur des consommations relevées lors de la signature de l'acte de vente. (le vendeur est en mesure de calculer les coûts relevés en prenant pour base la consommation de l'année N-1)

Lors de la reddition annuelle des comptes, la consommation totale du lot vendu sera appelé par le syndic à l'acquéreur qui devra la régler.

Ce processus est rappelé afin d'éviter tout litige susceptible de parvenir à la reddition annuelle des comptes; tout accord entre vendeur et acquéreur restant inopposable au syndicat des copropriétaires.

APUREMENT DES CHARGES ET TRAVAUX

Il existe des dossiers travaux en cours où tous les appels de fonds ont déjà été effectués mais pour lesquels l'apurement n'a pas encore été réalisé.

Nous vous informons que le débit ou le crédit révélé par l'apurement des charges et/ou travaux votés ultérieurement sera à la charge de la personne propriétaire le jour de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties le jour de la vente et est inopposable au syndicat des copropriétaires.

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS**

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1484.13	1309.14	-31.10	391.99
Exercice (N-2)	1428.79	1312.62	0.00	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS:

Existe-t-il des procédures en recouvrement de charges ?

OUI

- Existe-t-il des procédures en cours?

Si OUI:

- Objet des procédures:

SDC CONTRE STE JCCMA ET SALLE DE BOXE CONCERNANT
NUISANCES SONORES ET ATTEINTE AUX STRUCTURES DE
L'IMMEUBLE
2 PROCEDURES D'IMPAYES: DOSSIER PONS ET PIOLOT

- Etat des procédures:

PROCEDURE JCCMA: DESIGNATION EXPERT JUDICIAIRE -EXPERTISE
EN COURS

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES:

-

D/ EXISTENCE D'UN FOND DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014):

- Existe-t-il un fonds de travaux?

- Montant dudit fonds de travaux:

24728.45

- Montant de la part dudit fond rattachée au(x) lot(s):

76.65

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20
SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

POUR UNE SIGNATURE LE : 07/12/2022

1- Montant concernant les lots objet de la mutation (<i>Report du total A + B de la première partie sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté</i>)	12288.81
2- Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	-2000.00
TOTAL: = 10288.81 Euros	
3- Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état. (<i>validité 1 mois</i>)	<input type="checkbox"/>

ATTENTION : Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A/ VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie:

- Multirisque: RC - Incendie - Dégât des eaux
- Garantie Reconstruction
 - Si limitée à un capital:
- Autres risques garantis?



Valeur à neuf

0.00

Police N°: **1H0286041**du: **01/01/2022**

Nom et adresse du courtier ou de l'agent:

SOCIETE P.PLASSE & CIE, 18 Rue Ballu, Cs 55051, 75442 PARIS CEDEX 09

Nom et adresse de la compagnie d'assurance:

SOCIETE SADA ASSURANCES, 4 Rue Scatisse, 30934 NIMES CEDEX 9**- Police Dommage Ouvrages en cours:**

- Au titre de la construction d'origine
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux
- Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance dommage ouvrage?



A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur du Règlement de Copropriété
- Date du règlement initial
- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de Copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?

FARRANDO**NOTAIRE****03/08/1971*****Si OUI, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante***

- Date de la modification :

05/10/1981

- Notaire dépositaire du Règlement de Copropriété:

- Historique des modifications:

- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **14/06/2022**

- Date ou période (*avant le*) de la prochaine Assemblée Générale **30/06/2023**

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation **25/06/2021**
- Syndic professionnel
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?
 - Coordonnées du syndic du syndicat principal:
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 36. du décret du 20 juillet 1972?

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICAT

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires?

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

N° Lot	Nature des Travaux	Appelé	A appeler	Total
6242	AG 14/06/21 - REFECTION ETANCHEITE BAT A	1.18	0	1.18
6242	AG 14/06/21 - REFECTION MUR MITOYEN	0.67	0	0.67
6242	AG 14/06/22 - INSTALLATION VIDEOPROTECTION	0	0.16	0.16
6242	AG 14/06/22 - REFECTION ECLAIRAGES DE PARKING	0.35	0	0.35
6242	AG 14/06/22 - REFECTION ETANCHEITE COURSIVE	0.33	0.33	0.66
6242	AG 14/06/22 - REMISE EN PEINTURES MURS ABIMES	0.31	0	0.31
6242	MISSION TRX PATRIMOINE	0.26	0	0.26
6242	REF LOGE ET APPT GARDIEN	2.02	0	2.02
7051	AG 14/06/21 - REFECTION ETANCHEITE BAT A	163.88	0	163.88
7051	AG 14/06/21 - REFECTION MUR MITOYEN	93.56	0	93.56
7051	AG 14/06/22 - INSTALLATION VIDEOPROTECTION	0	21.65	21.65
7051	AG 14/06/22 - REFECTION ECLAIRAGES DE PARKING	49.17	0	49.17
7051	AG 14/06/22 - REFECTION ETANCHEITE COURSIVE	46.13	46.13	92.26
7051	AG 14/06/22 - REMISE EN PEINTURES MURS ABIMES	43.29	0	43.29
7051	MISSION TRX PATRIMOINE	36.70	0	36.70
7051	REF LOGE ET APPT GARDIEN	281.48	0	281.48
7267	AG 14/06/21 - REFECTION ETANCHEITE BAT A	17.69	0	17.69
7267	AG 14/06/21 - REFECTION MUR MITOYEN	10.10	0	10.10

7267	AG 14/06/22 - INSTALLATION VIDEOPROTECTION	0	2.34	2.34
7267	AG 14/06/22 - REFECTION ECLAIRAGES DE PARKING	5.31	0	5.31
7267	AG 14/06/22 - REFECTION ETANCHEITE COURSIVE	4.98	4.98	9.96
7267	AG 14/06/22 - REMISE EN PEINTURES MURS ABIMES	4.67	0	4.67
7267	MISSION TRX PATRIMOINE	3.96	0	3.96
7267	REF LOGE ET APPT GARDIEN	30.38	0	30.38

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine IMMOBILIER ?
- **LOGE GARDIENNE**
- Le syndicat a-t-il un patrimoine MOBILIER ?
-
- Autre patrimoine du syndicat :
-

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (*contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...*)?
- En quoi consistent-t-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?
 - Si oui :
 - Objet de l'emprunt :
 - Nom et siège de l'organisme de crédit :
 - Référence du dossier :
 - Capital restant dû pour les lots vendus : **0.00**
 - Organisme de caution financière:
 - La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?
- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?
- Existe t-il un état de carence constaté en application de l'article L615-6 du CCH ?
- Le montant global des impayés représente-il par rapport au Budget prévisionnel:
 - 15% pour une copropriété de plus de 200 lots ?
 - 25% pour une copropriété de moins de 200 lots ?

Montant : 0.00

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (*Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965*)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?
 - Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale**
- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :
01/01/1971

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Année de construction de l'immeuble: 1971
- Existe-t-il un plan pluriannuel des travaux?
- Existe-t-il un carnet d'entretien?
- Le bâtiment est-il IGH (Immeuble Grande Hauteur)?

B2/ AMIANTE

Champ d'application: immeuble dont le permis de construire a été livré avant le 1er janvier 1997

- L'immeuble est-il soumis à une réglementation sur l'amiante?

Parties Communes

- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante?
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011)

Partie Privatives

- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante?
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011)

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?
- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?
- Si oui: joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes** (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux.

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?
- L'immeuble est-il concerné par les termites ?

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mûrures, etc...?
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?
- Joindre DPE ou AUDIT**
- Performance énergétique DPE
 - Performance énergétique AUDIT
 - Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?
 - Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

B7/ ASCENSEUR: CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?
- *Si OUI*, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?
- Contrôle technique quinquennal ?
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B8/ EQUIPEMENT

- Existence d'une piscine ?
- *Si OUI*, dispositif de sécurité homologué
- Dispositif d'assainissement collectif?

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

- d'un arrêté de péril?
- d'une déclaration d'insalubrité?
- d'une injonction de travaux ?
- d'une interdiction d'habiter ?
- d'inscription à l'inventaire/classement comme monument historique ?
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?
- d'un plan de sauvegarde (OPAH)

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
22/30 RUE BORREGO 22/30 Rue Borrego 75020 PARIS	M. PONS Sebastien	<ul style="list-style-type: none"> N°6242 Cave n°2091 N°7051 Studio 4C10 N°7267 Box n°90 (voiture) 	MUTATION A TITRE ONEREUX
ETAT DATE DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION 07/12/2022			

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la *loi 65-557 du 10 Juillet 1965*

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

IL EST DEBITEUR DE LA SOMME DE 10 288.81 Euros.

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

Date de la demande:

07/12/2022

Par:

ALIGROS AVOCAT
61 Boulevard Saint Michel,
75005 PARIS

Clerc:

Références:

MUT718 /

Délivré par le Syndic:

SOGI

5B rue de l'Asile Popincourt
75011 PARIS

Contact Syndic:

Mme MAUROUARD Mélanie
m.maurouard@sogi.fr
0173435443

DATE: 07/12/2022

CACHET & SIGNATURE

François MALBET

Directeur

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

22/30 RUE BORREGO

75020 PARIS



SYNDIC de votre IMMEUBLE

SOGI

**5 B rue de l'Asile Popincourt
75011 PARIS**

Téléphone : **01 40 33 83 83** Télécopie : **01 43 66 75 10**

GESTIONNAIRE :
COMPTABLE :

**Soraya SAFERTEBBI
Mélania MAUROUARD**

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE



- Ascenseur
- V M C.
- Sté de nettoyage
- Détection incendie

automatique

- Vide Ordures
- Espaces verts
- Sté de gardiennage
- Monte voiture

- Gardien
- Antenne collective
- Traitement des Eaux
- Télésurveillance

- interphone
- TV Câble
- Surpresseur
- Groupe électrogène

- digicode
- Piscine
- Pompe de relevage
- Portail automatique

- Vidéophone
- Climatisation
- Monte-charge
- Tennis Horloge

Horaires LOGE Jours et heures

Sam : 7h12h LV : 8h12h/15h19h30

Téléphone loge 06 33 12 08 93

Immeuble construit le : 01/01/1971
Immatriculé sous le N° : AA0681635

CHAUFFAGE

Type :

- Collectif
- Individuel

Energie : Gaz naturel

EAU CHAUDE

Type

- Collectif
- Individuel
- Compteur

Energie : Gaz

EAU FROIDE

- Collectif
- Individuel
- Compteur

LOTS

NB de logements	:	315
NB Parkings	:	0
NB de chambres	:	0
NB locaux commerc.	:	9
NB Boxes voitures	:	328
NB Lots divers	:	315

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le	:	25/06/2021
Début exercice comptable	:	01/01/2020
Fin exercice comptable	:	31/12/2020

SALARIES DE LA COPROPRIETE

NOM	PRENOM	FONCTION
ES-SAAD NAZIHA		

INTERVENANTS DE LA COPROPRIETE

NOM	PRENOM	FONCTION
BRODELLE	Stéphanie	Assistant(e) copro
MAUROUARD	Mélanie	Comptable syndic
VAN CAEMERBEKE	François	Contentieux
SAFERTEBBI	Soraya	Responsable d'immeuble

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

NOM	PRENOM	FONCTION
ALLIAUME	JULIETTE - MICHEL	Membre
BERTRAND	JEAN PAUL	Membre
DEJEAN	FABIEN	Membre
FRANCOIS CONNAN	CHRISTOPHE	Membre
GUERIN	JOELLE	Membre
MARIE	YOANN	Membre
MEAS NIRAVI ET TALY		Membre

REGLEMENT DE COPROPRIETE

COORDONNEES NOTAIRE DEPOSITAIRE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	<u>Madame, Monsieur FARRANDO NOTAIRE</u> 34-36 RUE DE CONSTANTINOPLE 75008 PARIS Tél 01.48.74.43.10 Fax 01.44.90.00.87
DATE DE CREATION	03/08/1971

INFORMATION SUR LE SYNDIC

<u>Nom du Syndic</u>	SOGI	<u>Caisse de Garantie</u>	CEGC
<u>Adresse</u>	5 B rue de l'Asile Popincourt 75011 PARIS	<u>Organisme de Garantie</u>	CGAIM
<u>Téléphone</u>	01 40 33 83 83 -	<u>N° de carte professionnelle</u>	7501 2016 000 012 017
<u>Fax</u>	01 43 66 75 10	<u>Délivrée par la Préfecture</u>	PARIS
<u>E-mail</u>	courriers@atrium-gestion.fr		

CONTROLES REGLEMENTAIRES

ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
Amiante	28/10/2004	DTA
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
Amiante	28/10/2004	DTA
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
ENQUETES	01/01/2012	Diagnostic technique et énergétique réalisé par le cabinet B+M Architecture
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
ENQUETES	01/01/2012	Diagnostic technique et énergétique effectué par le cabinet B+M Architecture
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
ENQUETES	03/08/2015	Installations électriques
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
ENQUETES	03/08/2015	Installations électriques
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
Amiante	08/06/2016	DTA parties communes extérieures
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
CONTROLE QUINQUENNAL	19/09/2019	Contrôle technique quinquennal
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
CONTROLE QUINQUENNAL	19/09/2019	Contrôle quinquennal ascenseurs
ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
ENQUETES	30/06/2020	Diagnostic des installations électriques PC, de sécurité incendie et de ventilation

CONTRATS

CONTRATS D'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE				
Description	N°de police	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Assurance multirisque	1H0286041	01/01/2021	31/12/2021	Assurance : SADA ASSURANCES 4 RUE SCATISSE 30934 NIMES CEDEX 9 ☎ 04.66.62.70.00 Fax 04.66.38.26.60 Courtier : PLASSE 18 RUE BALLU CS 55051 75442 PARIS CEDEX 09 ☎ 01.44.53.74.00 Fax 01.42.80.39.24
Description	N°de police	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Assurance dommage ouvrage toitures terrasses des bâtiments B et C	P510056 / 242	09/09/2019	08/09/2029	Assurance : AREAS ASSURANCES 47-49 RUE DE MIROMESNIL 75380 PARIS CEDEX 08 Courtier : VERLINGUE 4 RUE BERTEAUX DUMAS CS50057 92522 NEUILLY S/SEINE CEDEX ☎ 05.34.55.78.23

CONTRATS ASCENSEURS DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Contrat Sérénité ascenseurs (esc A : 10531780, esc B : 10531781, esc C : 10531782, esc D : 10531783)		01/01/2021	31/12/2023	Société : KONE SERVICE FINANCE BP 3316 06206 NICE CEDEX 3 01.41.85.30.00 Email ccc.kone@kone.com

CONTRATS CHAUFFAGE DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Chauffage P1/P2/P3 installation n°530 016 50 01	5250015	01/09/2017	31/08/2027	Société : ENGIE COFELY 257 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU TSA 12222 92729 NANTERRE CEDEX 08.10.00.15.23 Fax 01.43.52.89.90 Email service-clients-hpr.cofely@engie.com

CONTRATS COMPTEURS DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Locataion, entretien et relevé 319 compteurs EF + EC + 638 vannes d'arrêt	40006183	28/04/2020	27/04/2022	Société : OCEA SMART BUILDING 34 RUE EUGENE DUPUIS ZONE EUROPARC 94000 CRETEIL 01.56.20.14.20 Fax 01.56.20.14.21 Email exploitation.parisidf@oce-smart-building.fr

CONTRATS V.M.C. DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Entretien VMC (7 moteurs en toiture)	P837948 PV	03/03/2021	02/03/2022	Société : VOLT'AIR 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ Fax 01.81.81.10.05 Email 01.49.98.68.48 contact@voltr.fr

CONTRATS PORTAILS DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Porte de parking rue + bas de rampe + contrôle accès (faire dde dépannage par tél uniquement)	002474	02/03/2021	01/03/2022	Société : C.G. PORTES AUTOMATIQUES 20 BIS RUE MAITRE RENAULT B.P. 22 95190 FONTENAY EN PARISIS ☎ Fax 01.34.71.87.13 Email 01.34.71.18.72 administratif@cgpapro.fr

CONTRATS EXTINCTEURS DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Entretien extincteurs	1150	03/05/2021	02/05/2022	Société : SAGEX 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ Email 01.77.74.12.60 batione@batisante.fr

CONTRATS ESPACES VERTS DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Espaces verts	2-20155792	01/09/2021	31/08/2022	Société : VINCENNES VERT 80 RUE JOSEPH GAILLARD 94300 VINCENNES ☎ 01.43.28.73.90 Fax 01.43.28.15.01 Email contact@vincennes-vert.fr

CONTRATS AUTRES DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
CONTRAT DE MAINTENANCE DES SYSTEMES D'EVACUATION DES FUMÉES (PNEUMATIQUE AVEC UN TREUIL)	P938884/N°155 5/75020BORR00 2200	19/06/2021	18/06/2022	Société : SAGEX 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ 01.77.74.12.60 Email batione@batisante.fr

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Gardiennage		01/02/2021	31/01/2022	Société : ES-SAAD NAZIHA 1 ALLEE DES TROENES 95330 DOMONT ☎ 06.33.12.08.93 Email nazihaessaad9@gmail.com

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Système obturation coupe feu	1450	03/05/2021	02/05/2022	Société : SAGEX 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ 01.77.74.12.60 Email batione@batisante.fr

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Contrat téléphone portable gardienne	06 33 12 08 93	22/10/2020	21/10/2021	Société : SOSH 78 RUE OLIVIER DE SERRES 75015 - PARIS

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Entretien abri fumées (13 ferme- portes)	1652	03/05/2021	02/05/2022	Société : SAGEX 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ 01.77.74.12.60 Email batione@batisante.fr

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Colonnes sèches	1360	03/05/2021	02/05/2022	Société : SAGEX 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ 01.77.74.12.60 Email batione@batisante.fr

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Système détection alarme incendie	1750	03/05/2021	02/05/2022	Société : SAGEX 2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE 93360 NEUILLY PLAISANCE ☎ 01.77.74.12.60 Email batione@batisante.fr

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Fibre optique	195/75020	10/07/2021	09/07/2022	Société : FREE SERVICE ABONNE 75371 PARIS DECEX 08

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
Contrat modules GSM appartements	SC04757	06/03/2019	05/03/2024	Société : INTRATONE - COGELEC ZA DE MAUNIT 370 RUE DE MAUNIT 85290 MORTAGNE SUR SEVRE ☎ Fax 02.51.57.03.07 Email info@intratonetelecom.fr

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
CONVENTION ANNUELLE DE MAINTENANCE BLOC AUTONOME D'ECLAIRAGE DE SECURITE (BAES)	C00515 S01681	13/05/2021	12/05/2022	Société : R.I.F EXTINCTEURS PARIS ILE DE FRANCE B.P 128 17 RUE DES COMBEAUX - CARNETIN 77403 LAGNY CEDEX ☎ Fax 01.64.30.33.26 Email k.roux@rif-incendie.com

CONTRATS MENAGE DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
ENTRETIEN MENAGE		01/04/2016	31/12/2021	Société : E.M.N. MACHADO 82 BIS AVENUE ROGER SALENGRO 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE ☎ Fax 01.48.89.19.19 Email p.machado@machado-nettoyage.fr

TRAVAUX

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	45 411.97	04/09/2019 (2019)	Désamiantage + reprise collecteur dans les box 2024 et 2023
↳	RAVIER 16 BIS RUE GRANGE DAME ROSE CS 40089 78143 VELIZY-VILLACOUBLAY CDX ☎ 01.34.63.10.10 Fax 01.34.65.98.34		

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	149 795.00	18/06/2018 (2018)	Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse des bâtiments B et C
↳	RAVIER 16 BIS RUE GRANGE DAME ROSE CS 40089 78143 VELIZY-VILLACOUBLAY CDX ☎ 01.34.63.10.10 Fax 01.34.65.98.34		

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
		28/06/2017 (2017)	Réfection de collecteur en parking budget de 130 000 € TTC
↳	RAVIER 16 BIS RUE GRANGE DAME ROSE CS 40089 78143 VELIZY-VILLACOUBLAY CDX ☎ 01.34.63.10.10 Fax 01.34.65.98.34		

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	6 228.52	09/06/2015 (2015)	Remise aux normes des 7 extracteurs de parking
↳	BOUVIER LES PORTES DE LA FORET 39 ALLEE DU CLOS DES CHARMES 77615 COLLEGIEN-MARNE LA VALLE ☎ 01.60.17.02.15 Fax 01.60.17.59.93		

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	15 000.00	09/06/2015 (2015)	Reprise de l'étanchéité coursive au-dessus d'un appartement au RJ2 bâtiment D et des boxes 2023 et 2024
↳	☎		

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	4 668.84	07/04/2014 (2014)	Suppression des colonnes vides-ordures et condamnation des locaux de réception
↳	AB3D Z.A LES PORTES DE LA FORET 39 ALLEE DU CLOS DES CHARMES 77615 MARNE LA VALLEE CEDEX 3 ☎ 01.64.11.22.0001.64.11.22.06		

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	140 000.00	12/06/2013 (2013)	Aménagement clôture sur la propriété ou en limite de propriété : portail parking et portillons permettant la création d'un SAS, sécurisation des entrées et sorties des parties communes, réorganisation de l'accès aux containers

Type de travaux	Montant	Date du vote (Début Travaux)	Action
	590 624.14	26/06/2012 (2012)	Réfection des cages d'escaliers par la société MV Valorisation

DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE

Date	Objet	Montant
15/10/2020	Remplacement de fenêtres et volets roulants selon conditions définies en AG du 01/10/2020, point 35 bis	

Date	Objet	Montant
18/06/2018	Pose de stores en PVC ou toile selon conditions définies lors de l'assemblée générale du 18/06/2018	

Date	Objet	Montant
04/09/2019	Approbation rupture conventionnelle gardien	

Date	Objet	Montant
18/06/2018	Remplacement des platines ascenseurs et souscription d'un contrat de télésurveillance GSM	16541.36

Date	Objet	Montant
18/06/2018	Remplacement des fenêtres selon conditions définies résolution 18 de l'assemblée générale du 18/06/2018	

Date	Objet	Montant
07/04/2014	Recherche étendue d'amiante en parties communes et mise en place du dossier technique amiante	

Date	Objet	Montant
07/04/2014	Réalisation d'un audit énergétique de la copropriété par le cabinet Pouget Consultant	13689.00

Date	Objet	Montant
07/04/2014	Réfection des canalisations extérieures de gaz vétustes	2637.58

Date	Objet	Montant
12/06/2013	Gestion du courrier : n°22 = bâtiment A, n°24 = bâtiment B, n°26 = bâtiment C1 (face loge), n°28 = bâtiment C2 (l'autre partie), n°30 = bâtiment D	

Date	Objet	Montant
12/06/2013	Réfection partielle étanchéité de la coursive	2225.60

Date	Objet	Montant
12/06/2013	Remplacement des 43 purgeurs automatiques	3000.00

DEPENSES DE L'IMMEUBLE (classées par nature)

Date	Libellés	Montant
11/12/2020	SAGEX REMISE EN ETAT COLONNES SECHES	1341.75

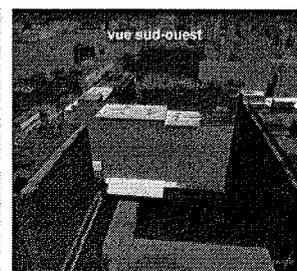
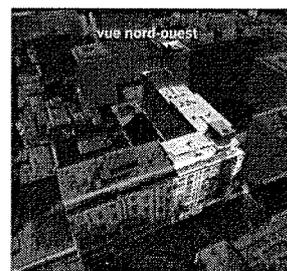
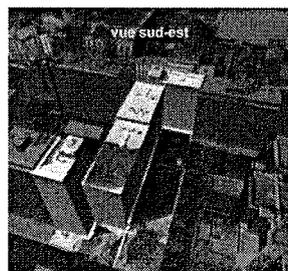


DIAGNOSTIC TECHNIQUE

de l'immeuble du

20-30, rue de Borrégo Paris 75020

janvier 2012



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

de l'immeuble du

20-30, rue de Borrégo Paris 75020

janvier 2012

Commanditaire

Cabinet Lamy/ 43 bis, rue d'Hautpoul 75019 Paris
Contact/ M. Duchesne/ tél 01 40 18 79 14
Adresse électronique : romain.duchesne@lamy.net

Bénéficiaire

Conseil syndical de l'immeuble du 20-30 de la rue de Borrégo 75020 Paris

Visites effectuées

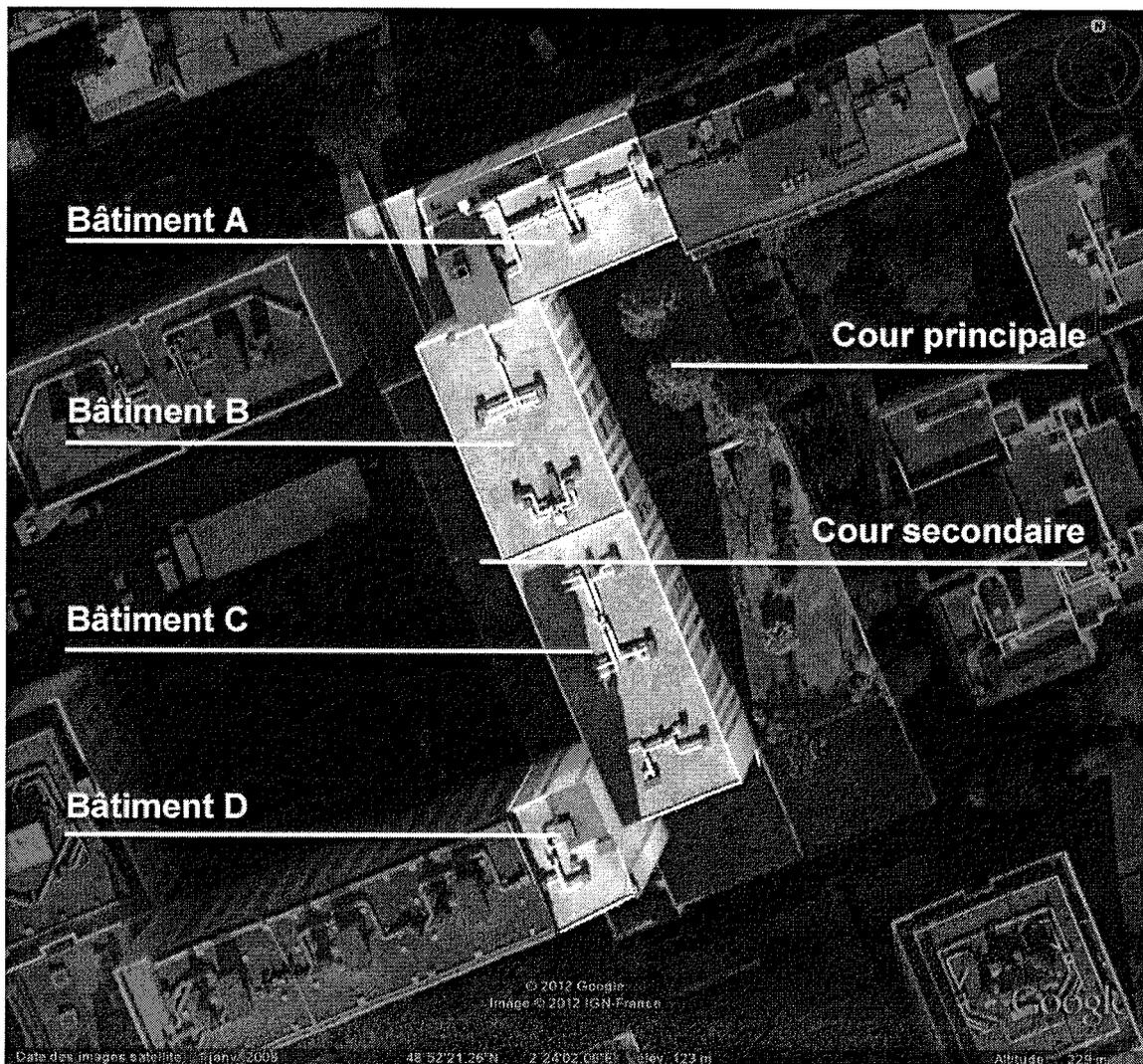
- le 25 octobre 2011 par S. Mémet, architecte-associé de B+M *Architecture* et P-J Ribière, architecte chez B+M *Architecture* ;
- le 9 janvier 2012 par S. Mémet et G. Bignier, architecte-associé de B+M *Architecture* et P-J Ribière ;
- le 19 janvier 2012 par G. Bignier.

Rédacteur

B+M *Architecture*
Grégoire Bignier, architecte DPLG, Mastère d'ingénierie du bâtiment de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées
Adresse électronique : g.bignier@bplusm.fr

Généralités

Le présent document concerne un ensemble immobilier constitué d'un bâtiment à 4 corps de bâtiments dits A, B, C et D en R+8 (jusqu'à 13) au sein d'une parcelle sise au 20-30 de la rue Borrégo à Paris. Le milieu urbain est à circulation peu dense. L'ensemble est édifié sur 4 niveaux de parkings et locaux souterrains. Il dégage 2 cours, dites principale (est) et secondaire (ouest). Sa toiture est en terrasse.



Objectifs du diagnostic

Ce travail a pour objet, grâce à l'examen le plus complet possible de la construction, d'avoir une vue d'ensemble de son état. Il doit permettre de déterminer les éventuels dangers, les interventions prioritaires et la mise en place d'un programme de travaux. Cela rend possible une gestion prévisionnelle du patrimoine bâti, évitant les aléas et favorisant l'étalement dans le temps des dépenses nécessaires.

De plus, il a pour objectif d'en assurer la valorisation, l'évolution possible par rapport aux diverses réglementations, à l'évolution des modes de vie, de comportements et du contexte avoisinant. Il ne saurait être un seul document technique, mais être de nature à aider les propriétaires à anticiper la gestion et la durabilité de leur bien.

Réserves

L'architecte précise que son analyse est limitée aux observations visuelles faites sur place et émet toutes les réserves d'usage concernant les parties non-visibles et non-visitées, les parties habillées de revêtements ou de doublages et la notion de vice caché. Ce document ne concerne que les désordres importants affectant les locaux ou susceptibles de mettre en péril la pérennité du bâtiment. Le rapport écrit résume sous une forme synthétique l'ensemble des points notés. Il ne concerne que les parties communes. Les planches photographiques annexées favorisent l'identification des ouvrages concernés et permettent de visualiser les principaux problèmes. Ce diagnostic est établi conformément aux recommandations du « cahier des charges, diagnostic des immeubles d'habitation », annexe n°1 du protocole interprofessionnel « entretien, conservation et valorisation des bâtiments existants ».

Exclusions

Conformément au cahier des charges de la copropriété pour la consultation d'un cabinet d'architectes missionné pour le présent objet, en sont exclus :

- les ascenseurs ;
- la chaufferie ;
- le groupe électrogène ;
- les espaces verts (sauf étanchéité).

Sommaire

0_	Introduction
A_	Structure de l'immeuble
B_	Toitures non accessibles
C_	Façades et pignons
D_	Espaces extérieurs
E_	Locaux de distribution
F_	Parkings souterrains, dégagements et rampes d'accès véhicules
G_	Locaux techniques divers
H_	Equipements divers
I_	Eléments réglementaires et remarques diverses
J_	Scenario prévisionnel de charges de travaux exceptionnels
1_	Conclusion
K_	Annexe 1 : photos décembre 2011-janvier 212
L_	Annexe 2 : plans d'archives

0_ Introduction

L'objet du présent diagnostic est de permettre à la copropriété de faire des choix sur la base de constats techniques, d'estimations financières et d'orientations générales sur l'usage de l'immeuble.

Après un peu plus de 40 ans d'existence, la copropriété du 20-30 de la rue de Borrego à Paris a le besoin d'évoluer, de maintenir ses performances au niveau de confort et de sécurité actuel et d'envisager l'avenir de manière sereine.

C'est donc un document de gestion, en aucun cas une feuille de route rendue obligatoire par les recommandations de son auteur. Il appartient à la copropriété et à elle seule de se déterminer et décrire son propre scénario.

Les chapitres suivants décrivent par lot :

- leur composition technique ;
- un descriptif de leur état ;
- un programme d'actions à prévoir ou à anticiper ;
- leur coût, non compris honoraires de maîtrise d'œuvre et divers techniques, calculé sur une base forfaitaire de travaux récents similaires par unités (m2 ou ml) en € 2012 TTC (TVA 7%).

A_ Structure de l'immeuble

Descriptif sommaire : structure en béton armé coulé en place (dalles pleines ou pré-dalles).

Autant qu'il est possible de constater, nous n'avons pas noté de problèmes structurels (lézardes, fissures vivantes, faïençage de contrainte, etc...). Seuls quelques désordres mineurs sont apparents (voir photos A-01, 02, 03).

Cet état, à l'âge de 40 ans, est satisfaisant et montre que cette partie d'ouvrage a été correctement conçu et mise en œuvre. L'immeuble n'a visiblement pas subi d'affouillements, de tassements, de dégâts des eaux majeurs ou récurrents.

Toutefois, l'intérêt d'une surveillance de cette partie d'ouvrage, lors de travaux d'étanchéité par exemple, est à garder en mémoire.

Actions à programmer : pas de travaux à prévoir.

Calcul du coût prévisionnel : sans objet

B_ Toitures non accessibles (toitures hautes des bâtiments)

Descriptif sommaire : complexe d'étanchéité multicouches et protection par gravillons (a priori sans isolant thermique), édicules par étanchéité auto-protégée bituminée.

Là aussi, au vu d'une inspection visuelle des terrasses et en l'absence de déclaration de sinistre, l'état apparent des toitures est satisfaisant compte tenu de la technologie d'étanchéité (complexe multi-couches engravillonné) et de l'âge de l'immeuble. Par extrapolation, la terrasse du bâtiment D (R+13) est supposée dans le même état (terrasse non visitée). Pas de désordres visibles ou de zones dégravillonnées (voir photos B-01, 02, 03). Il est possible que des rustines ou des reprises de relevés d'étanchéité aient été réalisées, laissant entrevoir une durée de vie limitée du complexe (voir photo B-04).

En effet, l'âge du complexe, s'il est d'origine, est réputé avancé pour ce type de couverture. La présence de mousses et une odeur de vase indiquent son vieillissement. Dès lors, on peut s'attendre statistiquement à des désordres futurs, pour lesquels une politique de réparations ponctuelles et circonstanciées peut convenir pour un temps déterminé (environ 5 ans). Au delà, il faudra se résoudre à son remplacement complet ou par corps de bâtiments. Mais la simplicité des volumes, la clarté de la géométrie et leur accessibilité depuis la rue permet d'en espérer un prix courant.

En l'état, il faut s'interroger sur deux points :

- il n'y a pas le moindre dispositif de retenue le long des zones de chute (voir photo B-05). Même si la réglementation n'impose pas pour les bâtiments existants de tels

dispositifs pour les terrasses réputées inaccessibles, l'examen de la photo B-01 (inscription gravée sur la main courante du garde-corps en premier plan) montre l'occupation occasionnelle de ces espaces. Il est préoccupant pour la copropriété d'en accepter le risque. Un garde-corps technique ou, à tout le moins une ligne de vie sont envisageables ;

- si l'absence d'isolation thermique est avérée, le Grenelle II de l'environnement imposera, en cas de réfection complète, la pose d'un isolant. La hauteur actuelle des relevés sera donc à revoir dans leur conception même, au moyen d'un ressaut en dur.

Actions à programmer : remplacement probable du complexe d'étanchéité à moyen terme et pose d'un isolant (P01), installation d'un dispositif de retenue (P02).

Calcul du coût prévisionnel :

$$P01 = S (1\ 150\ m^2) \times C (425\ \text{€}) = 490\ \text{K€}$$

$$P02 = L (255\ m) \times C (340\ \text{€}) = 85\ \text{K€}$$

C_ Façades et pignons

Descriptif sommaire : façades en pierres collées (éléments verticaux) et béton armé peints (éléments horizontaux), ouvrants, volets roulants et garde-corps métalliques. Une incertitude demeure sur la technologie de façade et devra être levée par un sondage.

La façade est globalement en bon état (voir photos C-01, 02 , 03). Son aspect de propreté est moyen et entraînera à terme l'injonction d'un ravalement, charge évidemment exceptionnellement lourde pour la copropriété. L'échéance de cette injonction est donc un élément qui grève toute tentative de lissage des charges d'une incertitude, lui enlevant une partie de son sens. Le scénario proposé tentera tout de même de s'affranchir de cet aléa.

Cependant, à 10 ou 20 ans, échéance finale où le ravalement est probable, il importe de s'en préoccuper afin d'éviter de devoir provisionner durant une période trop courte.

Notons quand même, à court terme, la présence de jardinière suspendues (surtout en façade sud-ouest (voir photo C-04). Précisément, pour une bonne partie d'entre elles au-dessus d'un cheminement piéton, emprunté parfois par des gens extérieurs à la copropriété. Le risque juridique est donc grand. Même si la copropriété ne saurait être tenue responsable d'imprudences individuelles, une mise en garde des co-propriétaires (voir une interdiction) lui permettrait de prouver qu'elle est consciente du problème.

Actions à programmer : ravalement général, communication à l'ensemble des copropriétaires

Coût prévisionnel : l'estimatif du coût prévisionnel du ravalement général doit faire l'objet d'une étude spécifique.

Pour mémoire : $S(A) = 1\,500\text{ m}^2$, $S(B,C) = 3\,000\text{ m}^2$, $S(D) = 900\text{ m}^2$

D_ Espaces extérieurs (ou non clos)

On distingue deux types d'espaces :

- les terrasses plantées ;
- les terrasses couvertes par le bâtiment recouvertes de carrelages imitant la brique et de plafonds suspendus en tôles pliées peintes, formant un espace flanqué de rampes en béton et clôturé par une grille métallique.

Les terrasses plantées relèvent des mêmes problématiques que les terrasses en toiture, augmentées des deux aspects suivants :

- certaines plantations ont aujourd'hui plusieurs décennies d'existence, faisant logiquement craindre l'action perforante des racines des grands sujets boisés (voir photos D-01, 02, 03). C'est le gros défaut de ce type de terrasses, courantes à cette époque. Contrairement aux terrasses gravillonnées, aucune réparation de fortune n'est envisageable. Seule la reprise entière de la terrasse est possible, coupant court à tout arrangement. Toutefois, deux remarques tempèrent ce constat : il n'y a pas de locaux d'habitation en dessous de ces terrasses et l'accès depuis la rue pour d'éventuels travaux est proche, deux constats qui modéreront le coût d'une éventuelle réfection de l'étanchéité ;
- ces espaces sont très largement sous-exploités en terme d'agrément. Leur destination initiale était pourtant prévue pour une utilisation en jardin d'agrément (voir plan masse en annexe 2), à condition de régler la question de la sécurisation des accès de l'immeuble (voir chapitre suivant : locaux de distribution). Une réfection de l'étanchéité peut être l'occasion d'un projet paysager, retrouvant la fonction originelle de ces espaces.

Les espaces couverts souffrent de maux de même nature, essentiellement une absence de réflexion ou d'ambition lors de la construction de l'immeuble. Là aussi, ces espaces sont très largement sous-exploités et ne sont perçus que comme générant des charges, des nuisances ou des espaces ouverts à des personnes extérieures à la co-propriété (voir photos D-04, 05, 06, 07).

Avant même de réfléchir à leur réfection ou mise en valeur, il semble souhaitable de leur trouver des fonctionnalités qui permettent de suivre l'évolution des modes de vie en même temps que d'occuper l'espace aujourd'hui laissé à l'usage de personnes extérieures à la co-propriété : local à vélos, coupe-vents, rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite, locaux à usages festifs, signalétique, etc... Les limites de l'exercice se trouvent dans leur changement d'affectation administrative. Si, néanmoins, on envisage une affectation différente, en clos couvert chauffé par exemple, une étude de faisabilité sera nécessaire pour confirmer cette possibilité.

En l'absence de volonté particulière des copropriétaires ou de refus administratif, une réfection des prestations actuelles est bien entendu possible : remplacement des plafonds suspendus non réparables en l'état, reprises de maçonnerie ou de parements carrelés (présence de flashes d'eau), reprise de l'électricité et de l'éclairage profitant des progrès en terme d'esthétique de la lumière et de consommation, signalétique claire et engageante, etc... (voir photos D-05, 07, 08, 09, 10). La difficulté qui ne manquera pas d'advenir sera de retrouver certains produits de construction d'origine (carrelage, par exemple) et, à défaut, de changer ou masquer l'ensemble des parements. Cette incertitude demeure, rendant le chiffrage approximatif à ce jour.

Actions à programmer : projet architectural des espaces couverts (P03) ou réfection de l'étanchéité et de mise en valeur des terrasses plantées (P04)

Calcul du coût prévisionnel :

$$P03 = S (650 m^2) \times C (320 \text{ €}) = 210 \text{ K€}$$

$$P04 = S (1\ 600 m^2) \times C (340 \text{ €}) = 545 \text{ K€}$$

E_ Locaux de distribution

Les locaux de distribution sont de deux types :

- les halls d'entrée, l'un sur rue, l'autre en fond de parcelle (voir photos E-01, 02, 03) ;
- les paliers, couloirs de distribution des studios et cages d'escaliers (voir photos E-04 à E-10).

Si les premiers ne réclament pas forcément de travaux d'embellissement, ils sont emblématiques d'un problème récurrent de la copropriété : l'intrusion de personnes indésirables. Ce problème gagnerait à être solutionné de la manière la plus efficace, non seulement pour la vie de l'immeuble, mais aussi pour sécuriser et pérenniser les travaux engagés au sein même de la copropriété. Lors d'un entretien avec le gardien remplaçant le gardien habituel, une solution a été esquissée dans son principe : celui du déplacement de la loge en partie droite du hall d'entrée principal, accompagnée d'un sas extérieur permettant l'identification des visiteurs sans ambiguïté. Cette solution, qui permettrait de parer à la majeure partie des intrusions, apparaît aux architectes comme un préalable nécessaire avant tous autres travaux.

C'est pourquoi cette solution a été envisagé comme un scénario possible.

Les paliers, couloirs et cages d'escaliers obéissent, quant à eux, à une problématique plus simple, bien qu'onéreuse étant donné les surfaces concernées. Cette problématique peut être décrite en terme de performances à atteindre : esthétique, durabilité, acoustique, éclairage, orientation, lutte contre un sentiment d'étouffement, mise aux normes de l'électricité, balisage de sécurité, facilité d'entretien, aspects pratiques, sécurité incendie, ventilation, isolation par double vitrage des ouvrants sur parties communes, etc... Toutes ces performances doivent

être augmentées significativement par un projet architectural détaillé dont les deux principaux enjeux sont :

- financier par l'ampleur des espaces à traiter, enjeu qui peut être atteint par la maîtrise du coût unitaire de chaque prestation ;
- architectural par l'élaboration d'une « maquette » de simulation du résultat espéré.

C'est pourquoi il est proposé de particulièrement soigner la procédure de conception et de validation avant d'entreprendre des travaux ambitieux et définitifs.

Les cages d'escaliers réclament, à notre avis, un simple coup de propre, car elles sont peu empruntées (voir photos E-11, 12). Elles nécessitent toutefois la vérification des conditions de sécurité, surtout vis-à-vis de risques d'incendie.

Actions à programmer : aménagements du hall d'entrée principal (P05), réfection complète des couloirs de distribution et des cages d'escaliers (P06)

Calcul du coût prévisionnel :

P05 = 65 K € (forfait)

P06 = S (1 130m²) x C (540 €) = 610 K€*

** pour mémoire, S(A) = 280 m², S(B) = 230 m², S(C) = 380 m², S(D) = 240 m² de couloirs de distribution*

F_ Parkings souterrains, dégagements et rampe d'accès véhicules

Les parkings, à l'évidence, souffrent des défauts suivants : un sentiment d'insécurité dû au peu de visibilité, son caractère « tout béton » médiocrement mis en œuvre, l'absence de repérage de l'étage dans lequel on se trouve, l'absence de jour naturel (voir photos F-01, 02, 03, 04, 05).

Si les copropriétaires le souhaitent, on peut améliorer sensiblement cet environnement par :

- une remise en peinture complète ou partielle (toutes surfaces murales et/ou sols et/ou portes, etc...) ;
- une mise en lumière normée et diffusant la lumière de manière plus homogène (pas de zones sombres) ;
- une signalétique plus indicative et plus engageante (lettrage de très grande dimension, par exemple) ;
- un portillon en limite de propriété pour conserver la rampe à double sens.

Actions à programmer : mise en peinture (P07), travaux d'électricité et de serrurerie (P08)

Calcul du coût prévisionnel :

$$P07 = S^* (6\ 800\ m^2) \times C (55\ \text{€}) = 375\ \text{K€}$$

$$P08 = S^* (6\ 800\ m^2) \times C (45\ \text{€}) = 305\ \text{K€}$$

** pour mémoire, S(-1) = 500 m², S(-2) = 1 500 m², S(-3) = 2 500 m², S(-4) = 2 300 m² de parkings*

G_ Locaux techniques divers

Les divers locaux techniques (chaufferie, local électrique, ascenseurs, vide-ordures, etc...) sont exclus du présent diagnostic.

Les caves individuelles sont privatives.

H_ Equipements divers

Pour mémoire, l'électricité, la plomberie, les courants faibles, antennes, équipements de service (vidéo-surveillance, etc...), de signalétique sont compris comme charges courantes et donc exclus du présent diagnostic. Leur état sera toutefois amélioré ou mis aux normes, espace par espace, lors des travaux précédemment décrits.

I_ Eléments réglementaires et remarques diverses

L'accessibilité par les personnes à mobilité réduite est limitée au bâtiment A avec une difficulté de seuil à l'entrée du hall principal. On peut l'améliorer (sauf bâtiment B) par la construction d'une rampe le long des terrasses ouest et un palier ascenseur à la sortie du hall principal (voir photos D-07 et I-01).

Pour mémoire, la copropriété a l'obligation des diagnostics ou mises aux normes suivantes :

- diagnostic amiante, plomb, termites ;
- mise aux normes des ascenseurs (échéances de 2010, 2013 et 2018).

Enfin, on peut également prévoir une possible évolution des normes incendie nécessitant la présence de détecteurs de fumée dans tous les locaux, y compris privatifs.

J_ Scenario prévisionnel de charges de travaux exceptionnels

L'objectif de ce descriptif est de simuler un scenario probable et son coût sur dix ans. C'est donc un outil au service de la copropriété pour anticiper des charges exceptionnelles. Il ne tient pas compte des charges courantes d'entretien et de maintenance.

Les travaux envisagés se décomposeront donc en travaux :

- impératifs pour des raisons de sécurité ou de pérennité ou rendues obligatoires par la loi;
- souhaitables pour des raisons de vie communautaire, de valorisation de patrimoine, de sécurité des lieux ou d'interactions entre eux ;
- liés à diverses incertitudes comme l'injonction administrative, la durabilité de certains ouvrages.

Nota/ Les montants sont données en euros valeur 2012. Plus l'échéance est tardive, plus il existe une marge d'approximation sur les valeurs financières.

Tvx/an	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
P01			245	245					
P02	85								
P03							210		
P04					545				
P05		65							
P06	610								
P07						375			
P08						305			
Rav ^{mt}								P M	
Total	695	65	245	245	545	680	210		

avec

- P01 = réfection des terrasses en toiture
- P02 = garde-corps des terrasses en toiture
- P03 = ré-aménagement des espaces entre halls
- P04 = réfection des terrasses plantées en RDJ
- P05 = déplacement de la loge du gardien
- P06 = réfection des couloirs et des cages d'escaliers
- P07 = mise en peinture des parkings souterrains
- P08 = équipement des parkings souterrains
- Rav^{mt} = ravalement général des façades

1_ Conclusion

Ce qui est apparu progressivement aux architectes qui ont réalisé le présent diagnostic, c'est le potentiel de l'immeuble, peu à peu masqué par les ans : prestations architecturales des couloirs (bois, rythme des ouvrants, points lumineux, etc...), clarté et proportions des espaces extérieurs et communs, recul par rapport aux immeubles avoisinants, terrasses plantées, gardiennage, etc...

Toutefois, l'immeuble entame une période qui nécessite des travaux d'aménagements pour lui permettre de continuer une existence sereine. Il faut donc prévoir des travaux de nature assez différentes : sécurité, gestion de patrimoine, confort, accessibilité, natures qui en rend difficile la compréhension simultanée.

Nous espérons que le présent document a atteint l'objectif de faciliter cette compréhension.

Pour B+M Architecture,
Le 25 janvier 2012
Grégoire Bignier,
architecte DPLG, mastère d'ingénierie de l'ENPC

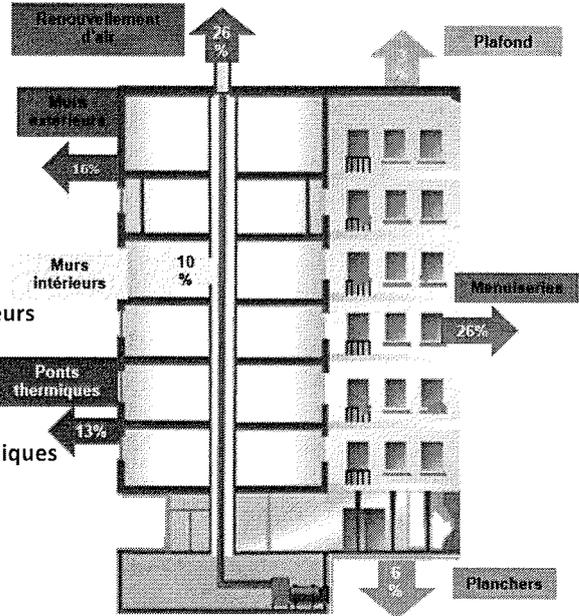
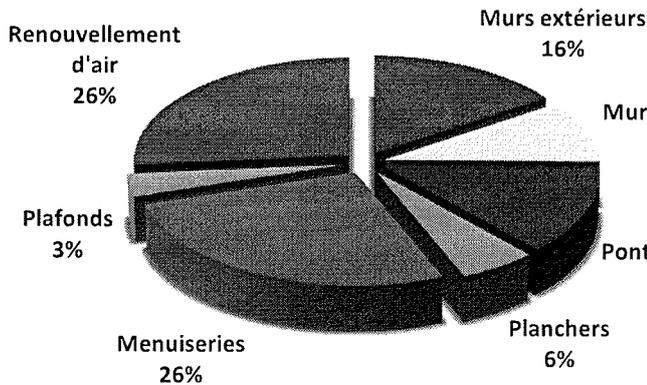
K_ Annexe 1 : photos décembre 2011-janvier 2012

L_ Annexe 2 : plans d'archives

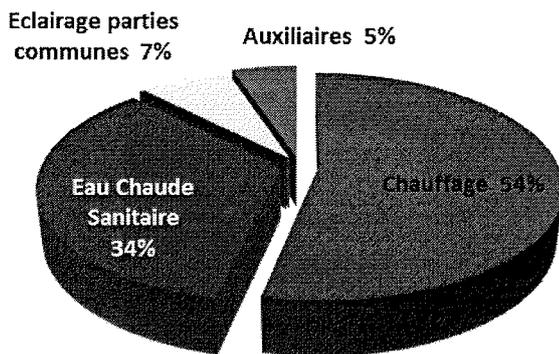
Résidence 22-30 rue du Borrego
75020 Paris

1. Origine des déperditions thermiques

Les déperditions thermiques (fuites de chaleur) importantes sont mises en évidence sur les images thermiques. Les postes de déperdition sont les suivants :



2. Récapitulatif des consommations d'énergie (consommations d'énergie actuelles kWep/m²SHON.an)

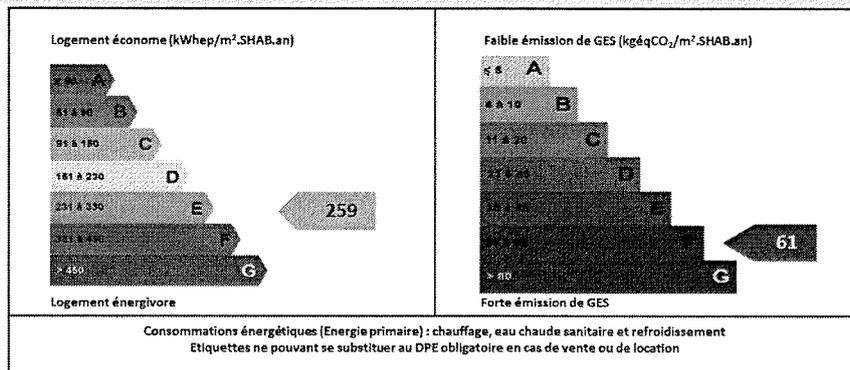


Bâtiment	Etat existant
Ubat (W/m².K)	1,44
Consommation totale*	257
Consommation chauffage*	137
Consommation Eau Chaude Sanitaire*	88
Consommation refroidissement*	0
Consommation éclairage parties communes*	18
Consommation auxiliaires*	13
Estimation coût d'exploitation (€ TTC/an)	155 666 €

* Consommations calculées avec la méthode ouverte, exprimées en kWep/m² SHON.an pour les usages suivants : chauffage, eau chaude sanitaire, auxiliaires et éclairage parties communes.

Le chauffage représente le poste de consommation énergétique le plus élevé. D'importantes économies d'énergie peuvent être réalisées en isolant d'avantage l'enveloppe du bâtiment.

3. Classement actuel du bâtiment (étiquettes DPE*)



4.Examen du bâti et des équipements - Améliorations

	Examen du bâti et des équipements	Améliorations
Ventilation	Les entrées d'air et les bouches d'extraction sont encrassées par la poussière dans certains logements. Certaines bouches d'origine ont été remplacées. Les gaines galvanisées en toiture sont rouillées par endroit. Les caissons de ventilation sont vétustes. L'installation présente un déséquilibre au niveau des débits ventilés. En effet, certains logements n'ont pas ou peu de débit alors que d'autres sont en surventilation, engendrant par la même occasion des sifflements.	Ventilation Hygroréglable de Type B - permet d'ajuster les débits d'air en fonction de l'occupation des logements. La basse consommation est la variation de fréquence au niveau de l'extracteur qui permet d'ajuster la puissance aux débits à extraire, afin de réduire la consommation énergétique des ventilateurs. Il sera mis en place une ventilation mécanique individuelle pour les deux logements qui se situent au RdC du bâtiment A et pour la loge du gardien. Cette solution prévoit le remplacement des réseaux horizontaux vétustes en toiture terrasse.
Menuiseries	Les dormant des fenêtres d'origine sont écaillés. Les ouvrants présentent des défauts d'étanchéité à l'air.	Remplacement des baies vitrées et fenêtres d'origine par des PVC à rupture de ponts thermiques. Performance thermique : 1,4 W/m ² .K
Occultations et coffres	De nombreux stores ont été enlevés et non remplacés.	Remplacement de tous les coffres. Mise en place de volets roulants sur les séjours.
Robinets thermostatiques	Des robinets manuels sont présents sur la majorité des radiateurs. Les robinets manuels ne permettent pas une régulation efficace pour la modulation de l'apport de chaleur.	Une telle installation se caractérise par la mise en place d'un robinet thermostatique sur chaque radiateur de chaque logement. En complément, des pompes à débit variable doivent être installées en chaufferie pour ne pas créer de bruit dans les canalisations et réduire les consommations électriques au juste nécessaire. On profitera de cette intervention sur les réseaux pour compléter le calorifugeage là où il est défectueux ou inexistant (par exemple en gaine technique pour le réseau d'eau chaude sanitaire).
Murs	Les pierres sont en bon état mais quelques joints sont en fin de vie. Les peintures des façades sont encrassées. Les peintures sur les garde-corps sont écaillées.	Mise en place de 16 cm de laine minérale $\lambda = 0,038 R=4,2 \text{ m}^2.K/w$ Finitions extérieures - Enduit minéral sur l'ensemble des façades en béton et en pierre - Bardage sur les rez-de chaussée - Peinture (type I3) sur les plafonds et les murs non isolés.
Planchers bas	Le faux plafond sur le patio est à remplacer.	Flocage d'une épaisseur de 14 cm de laine minérale. L'isolation du plancher sur cave doit être couplée à un traitement des ponts thermiques : • des poutres avec isolation sur les 3 faces • des refends avec descente d'isolant sur 60 cm Dépose du plafond existant et mise en œuvre d'un faux plafond sur ossature de type fermacel. Finition peinture I3 imperméable, pour le patio.
Toiture	L'étanchéité est assurée par une membrane bitumineuse protégée par des gravillons roulés. Une isolation d'origine d'épaisseur 4cm est présente. La nature de l'isolant n'est pas déterminée. Il est à noter l'absence de garde-corps.	Mise en place d'un isolant lors de la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse. Mise en place de garde-corps autolesté.
Eclairage	Les parties communes sont éclairées par des néons et lampes à incandescence sur minuterie.	La mise en place d'une détection de présence permettrait un meilleur confort d'utilisation. Les fournisseurs proposent maintenant des produits spéciaux à base de LED qui intègrent le détecteur de présence dans le luminaire facilitant ainsi la mise en œuvre facile et une économie d'énergie substantielle.
Eau chaude sanitaire	Deux circulateurs de marque GRUNDFOS fonctionnent en alternance. Le réseau de distribution de l'eau chaude sanitaire est bouclé et calorifugé dans les parties communes en dehors des logements mais son état est dégradé par endroit. Dans les gaines techniques, le réseau n'est pas isolé ce qui réchauffe le réseau d'eau froide également présent dans la gaine technique.	Les besoins en eau chaude sont assurés en moyenne entre 45 et 50% par l'installation solaire (85% les mois d'été). Du fait de la place limitée en chaufferie pour le stockage de l'eau, l'installation prévoit une couverture moyenne de 30% des besoins annuels d'ECS. Le pré-dimensionnement étudié comprend : - 116 m ² de capteurs solaires sur supports en toiture - 6 000 L de stockage en local technique
Désenfumage	Ventilation des paliers par système permanent, des grilles basses et hautes assure cette ventilation. La ventilation dans les cages d'escalier est permanente. Elle est assurée par des costières à vantelles sur les lanterneaux des toitures.	Mise en place d'exutoires de désenfumage étanches en toiture à la place des skydômes existants et de volets de désenfumage étanches à la place des bouches de désenfumage actuelles.
Chaufferie	La production est assurée par 2 chaudières de marque VISSMANN type VITOROND 200 – VD2 datant de 2005 et d'une puissance unitaire nominale de 950 kW. Elles sont équipées d'un brûleur de marque RIELLO type RS100. D'après les informations trouvées en chaufferie, le rendement des chaudières a été pris de 90 % à 100% de charge.	Il est envisageable de remplacer les chaudières actuelles par des modèles à condensation plus performants. Reprise de la fumisterie afin de l'adapter aux chaudières à condensation. L'installation de chaudières à condensation doit s'accompagner, si possible, d'une diminution du régime de température du réseau de chauffage.

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Remplacement des menuiseries dans les parties communes				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

Comment lire un tableau de financement des travaux

Exemple d'un tableau de financement :

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée (1)	Mensualité prêt (2)	Eco énergie mensuelles (3)	Effort mensuel (4)	CITE (5)	CEE (6)
F3	70	12 861 €	5 014 €	97 €	22 €	75 €	1 643 €	332 €
F4	88	16 169 €	6 304 €	122 €	28 €	94 €	2 066 €	417 €

Dans les pages suivantes, les montants de travaux sont exprimés en € TTC. Ils intègrent les coûts de travaux et des installations de chantier (échafaudages...) et les frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle, de coordination sps, d'assurance dommage ouvrage et de syndic.

Dans les pages « **Financement des travaux du scénario** » sont présentés pour des **appartements types** (F1, F2...) en fonction de leurs **tantièmes** :

- les **montants** des travaux pour l'appartement
- (1) les **économies d'énergie cumulées** sur 15 ans
- (2) une **mensualité** de prêt pour financer ces travaux. Cette mensualité est donnée pour un **prêt collectif** sur une durée de **15 ans**. Ce prêt est soit un prêt avec intérêts de type Copro 100, soit une combinaison d'un prêt Copro 100 et d'un **éco-PTZ Collectif** (Prêt à Taux Zéro). Ces prêts sont à adhésion volontaire, sans solidarité entre les copropriétaires et sans condition d'endettement ni limite d'âge. Ils sont **accessibles à tous les copropriétaires**
- (3) l'**économie d'énergie** mensuelle
- (4) l'**effort mensuel**, qui est la différence entre la mensualité du prêt et l'économie d'énergie mensuelle. Cette notion permet de comparer les scénarios entre eux, en intégrant les économies d'énergie et les prêts à taux bonifiés.
- les montants des différentes aides disponibles :
 - (5) **CITE**: Crédit d'Impôt Transition Energétique, montant pour un couple avec 2 enfants calculé avec les taux en vigueur à la date de l'audit, hors déduction éventuelle des montants de crédit d'impôt déjà récupérés au cours des 5 années précédentes. Le CITE est cumulable avec l'éco PTZ sous conditions de ressources.
 - (6) **CEE**: Certificats d'Economie d'Energie (valeur moyenne en vigueur à la date de l'audit)
- les aides **ANAH**, sous conditions de ressources, qui regroupent la subvention pour les travaux d'amélioration énergétique et la prime « Habiter mieux ». Ces aides sont versées à la **fin des travaux**, elles permettent de réduire le coût des travaux.

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
F3	70	8 002 €	9 931 €
F4	88	9 159 €	11 585 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Exemple d'un tableau des aides allouées par l'ANAH selon les revenus du copropriétaire

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

5. Définition des travaux : Scénario 0

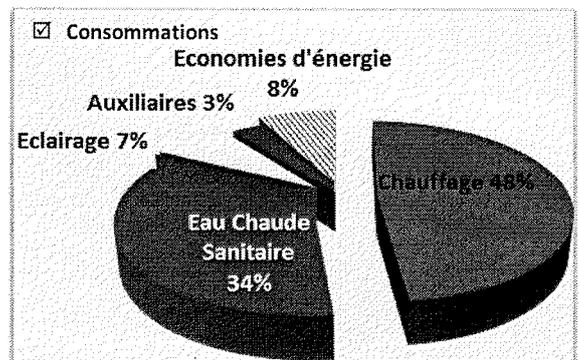
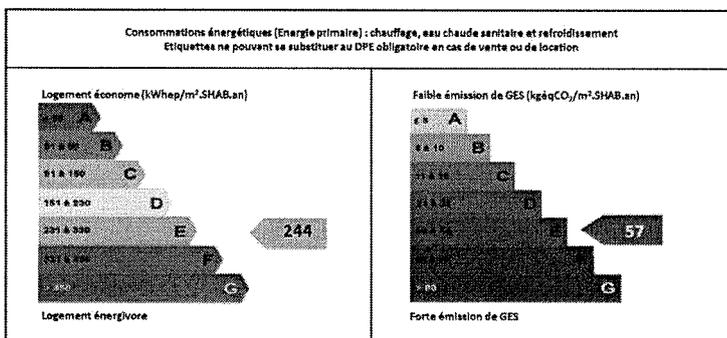
Description des travaux

- Ravalement simple
- Peinture des garde-corps
- Mise en place d'une ventilation Hygro B

*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	237
Economies d'énergie (5 usages) *		20

Coût des travaux		Scénario 0
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*		945 730 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année		9 698 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)		0 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

- Nouvelle identité visuelle de la résidence
- La ventilation mécanique permet de réduire les phénomènes de condensation à l'origine de moisissures et de traces noires
- Amélioration de la qualité de l'air

Confort ★★★★★

Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 0

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	2 932 €	22 €	3 €	19 €	0 €	0 €	Non éligible	
			Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)						

6. Définition des travaux : Scénario 1

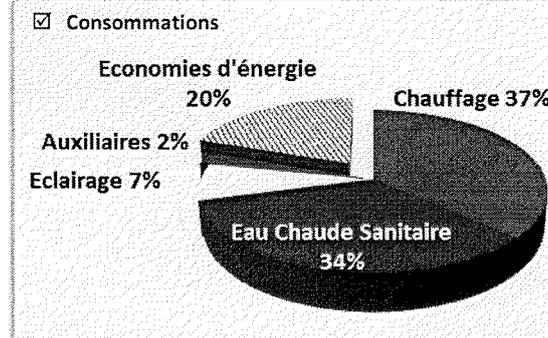
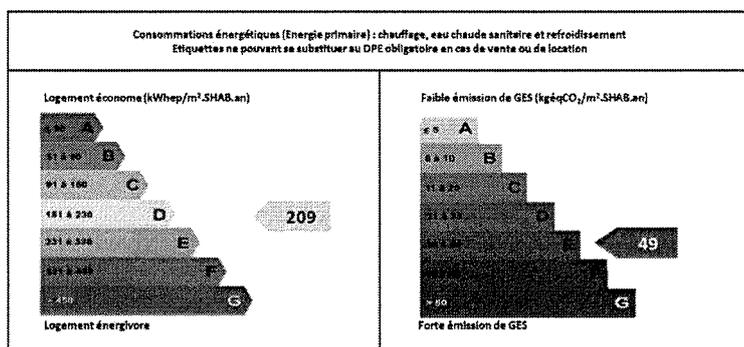
Description des travaux

- Scénario 0
- Remplacement des menuiseries privatives
- Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants
- Remplacement des menuiseries des parties communes
- Réfection des coffres de volets roulants
- Installation de volets roulants
- Installation de robinets thermostatiques

*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	206
Economies d'énergie (5 usages) *		50

Coût des travaux		Scénario 1
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*		1 900 190 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année		25 554 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)		6 992 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Suppression des effets de parois froides grâce aux nouvelles fenêtres
- Pour le changement de fenêtres, bénéficier de conditions d'achat groupé (réduction constatée de 20 à 40% par rapport au prix particulier)
- Facilité d'utilisation des nouveaux volets, meilleures occultations
- Suppression des infiltrations d'air dans les coffres des volets roulants
- Mise en place d'une régulation du chauffage dans les appartements pour éviter les surchauffes et adapter les consommations en fonction de l'usage de l'appartement
- Atteinte du seuil d'économie pour l'éligibilité des copropriétaires aux aides de l'ANAH

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 1 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	5 165 €	39 €	7 €	33 €	48 €	22 €	5 143 €	5 848 €

Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)

Financement des travaux du scénario 1 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	6 684 €	42 €	7 €	36 €	394 €	22 €	5 627 €	6 538 €

Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)

7. Définition des travaux : Scénario 2

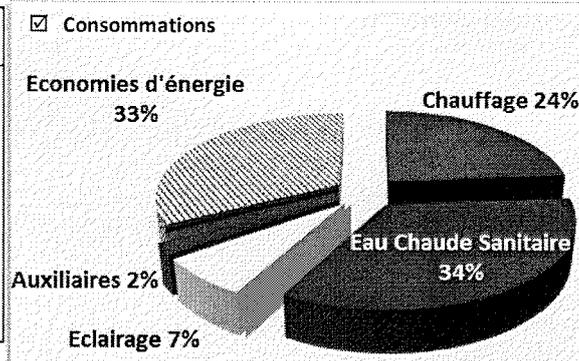
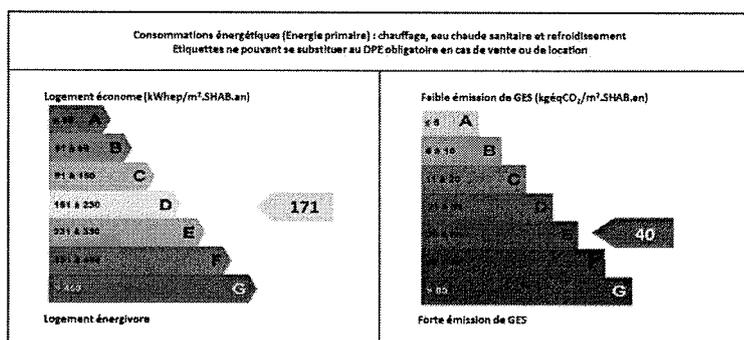
Description des travaux

- Scénario 1
- Isolation thermique des façades par l'extérieur
- Isolation des planchers bas

Scénario 2		
*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	173
Economies d'énergie (5 usages) *		84

Coût des travaux		Scénario 2
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*		2 444 470 €
Economies d'énergie la 1 ^{ère} année		43 011 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)		46 992 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Suppression des effets de parois froides et des ponts thermiques de façade.
- Amélioration du confort des appartements situés en rez-de-chaussée. Ceci limite l'appel de puissance de chauffage nécessaire à ces logements pour atteindre la température de confort.
- Possibilité de financer les travaux avec un prêt à taux zéro (20 000 € sur 10 ans) en remplaçant les menuiseries.

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 2 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	6 852 €	43 €	11 €	32 €	466 €	146 €	5 680 €	6 615 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

Financement des travaux du scénario 2 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	8 371 €	53 €	11 €	42 €	812 €	146 €	6 164 €	7 305 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

8. Définition des travaux : Scénario 3

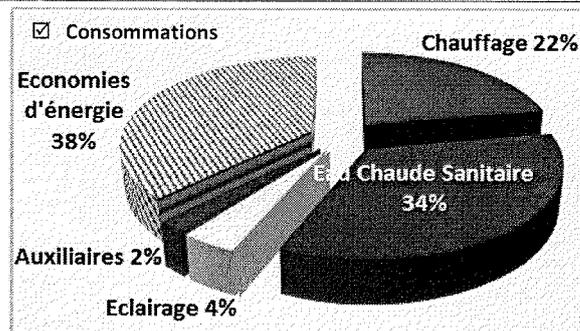
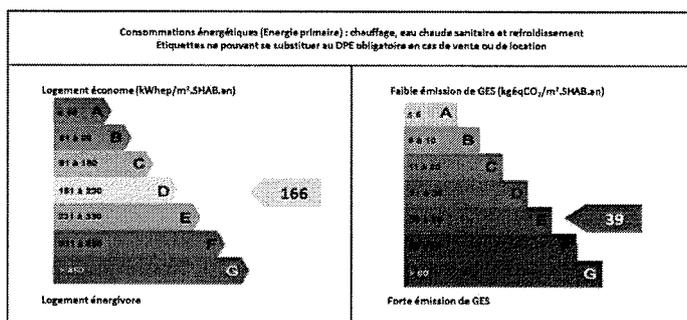
Description des travaux

- Scénario 2
- Isolation des toitures
- Optimisation de l'éclairage des parties communes

Scénario 3		
*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	160
Economies d'énergie (5 usages) *		96

Coût des travaux	
	Scénario 3
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*	2 689 979 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année	48 642 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	52 782 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Création d'une enveloppe homogène pour un confort optimum.
- Amélioration du confort des occupants des derniers étages.
- Réduction maximale des besoins de chauffage et de l'influence des hausses d'énergies sur les charges de la copropriété.

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 3 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	7 613 €	48 €	13 €	36 €	498 €	164 €	5 922 €	6 961 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

Financement des travaux du scénario 3 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	9 132 €	58 €	13 €	45 €	843 €	164 €	6 406 €	7 651 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

8. Définition des travaux : Scénario 4

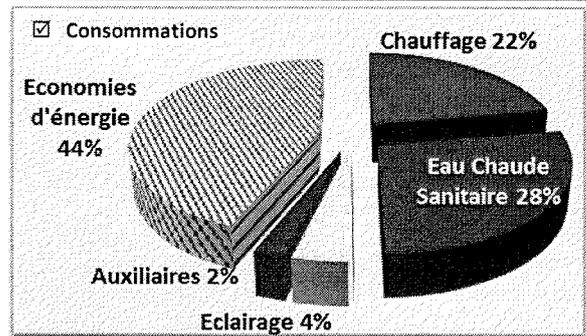
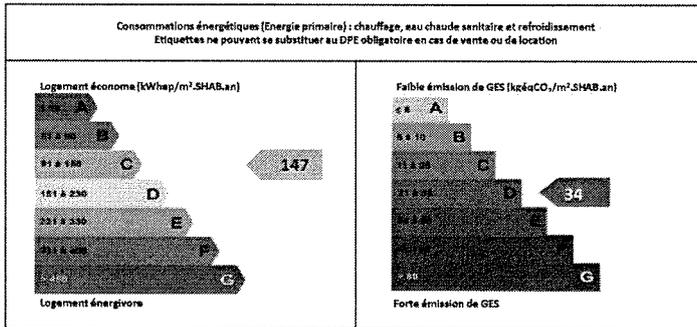
Description des travaux

- Scénario 3
- Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire

Scénario 4		
*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	144
Economies d'énergie (5 usages) *		113

Coût des travaux	
	Scénario 4
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*	2 838 894 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année	56 636 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	52 782 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Recours aux énergies renouvelables pour l'ECS.
- Financement des travaux par un PTZ de 30 000€ sur 15 ans pour tous les copropriétaires occupants.
- Possibilité de concourir pour l'appel à projet « Copropriété Durable » pour obtenir jusqu'à 400 000€ d'aide de la Région (niveau BBC).
- Possibilité d'obtenir une subvention de 50% des honoraires de maîtrise d'œuvre ht, jusqu'à 80 000€ (niveau BBC).

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 4 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	8 075 €	51 €	15 €	36 €	547 €	164 €	6 069 €	7 170 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

Financement des travaux du scénario 4 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	9 594 €	61 €	15 €	46 €	893 €	164 €	6 553 €	7 861 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

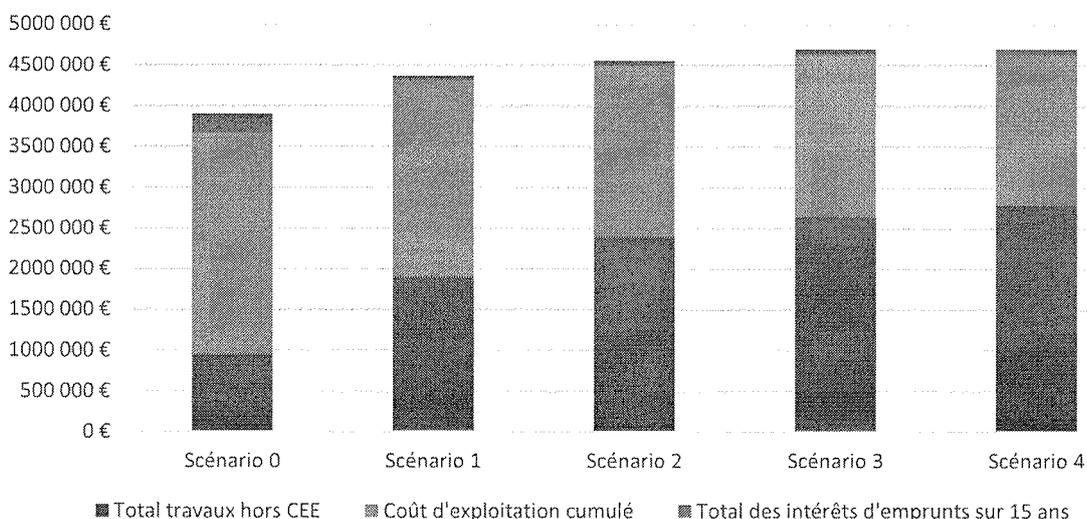
9 – Synthèse des scénarios d'améliorations du bâti et des équipements

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement simple	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Remplacement des menuiseries dans les parties communes				✓	✓
Optimisation de l'éclairage des parties communes				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓
DPE après travaux Classe énergie (Chauffage, ECS, refroidissement kWhép/m²SHAB.an)	244 E	209 D	171 D	166 D	147 C
Classe climat (Chauffage, ECS, refroidissement keqCO ₂ /m²SHAB.an)	57	49	40	39	34 D
Gain énergétique par rapport à l'état initial ⁴	8 %	20 %	33 %	38 %	44 %
Travaux donnant droit à aides					
Gain énergétique de 25% ⁵ (seuil aides ANAH)	x	✓	✓	✓	✓
ECO PTZ COLLECTIF avec remplacement de fenêtre	x	✓	✓	✓	✓
Type de prêt avec remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
ECO PTZ COLLECTIF sans remplacement de fenêtre	x	x	✓	✓	✓
Type de prêt sans remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
BBC rénovation ⁵ (seuil appel à projet ADEME-Région)	x	x	x	x	✓
CEE ²	x	✓	✓	✓	✓
CIDD ³	x	✓	✓	✓	✓
CONFORT	★☆☆☆☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
VALORISATION DU PATRIMOINE	★☆☆☆☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★

10 – Synthèse du coût et du financement des travaux

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Coût total des travaux (1)	945 730 €	1 900 190 €	2 444 470 €	2 689 979 €	2 838 894 €
Estimation coût d'exploitation annuel	145 968 €	130 112 €	112 654 €	107 024 €	99 030 €
Economie d'énergie pour l'année 1, tarif énergie actuel	9 698 €	25 554 €	43 011 €	48 642 €	56 636 €
Economies d'énergie cumulée actualisée sur 15 ans	180 372 €	475 277 €	799 958 €	904 688 €	1 053 368 €
Certificats d'économie d'énergie	0 €	6 992 €	46 992 €	52 782 €	52 782 €
Estimation de l'effort mensuel (2) pour un appartement Studio sans remplacement fenêtres		33 €	32 €	36 €	36 €
Estimation de l'effort mensuel (2) pour un appartement Studio avec remplacement fenêtres	20 €	36 €	42 €	45 €	46 €
Temps de retour actualisé (3) (en années par rapport au scénario 0)		26	25	25	24
Type de prêt sans remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
Taux de prêt	3,05%	3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%
Type de prêt avec remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
Taux de prêt	3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%
Total des intérêts d'emprunts sur 15 ans ou des économies d'intérêts liées au PTZ	236 310 €	47 480 €	61 080 €	67 215 €	70 935 €

Comparaison des scénarios en coût global avec une hypothèse d'augmentation des prix de l'énergie de 3% par an



- 1 Estimation des coûts des travaux TTC avec TVA 5,5%, incluant une enveloppe forfaitaire intégrant les frais de maîtrise d'œuvre, coordinateur SPS, bureau de contrôle, assurance dommage ouvrage, honoraires syndic.
- 2 Effort mensuel moyen : mensualité moins estimation moyenne des économies d'énergie au coût actuel de l'énergie
- 3 Temps de retour actualisé : évolution du retour brut selon les scénarios de travaux proposés



E.B.A. – SAS G.R.E au capital de 7.500 €
 266 avenue Daumesnil – 75012 PARIS
 RCS NANTERRE 482902608
 Tel. : 01 49 28 90 03 Fax : 01 40 02 00 82

Le(s) propriétaire(s) :

Nom et prénom : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
 Adresse : 20/30 RUE DE BORREGO
 75020 PARIS

PARTIES EXTERIEURES COMMUNES

20/30 RUE DE BORREGO
 75020 PARIS

Le donneur d'ordre :

Nom et prénom : NEXITY PARIS FLANDRE
 Adresse : 1 AVENUE DE FLANDRE CS 10039
 75940 PARIS CEDEX 19

Entreprise :

Nom : E.B.A
 Numéro SIRET : 48290260800017
 R.C.P. (date validité) : ALLIANZ N°53.210.095 (31/12/2016)
 Date du repérage : 08/06/2016
 N° de Dossier : 13-02-090800

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 20/30 RUE DE BORREGO Code postal, ville : 75020 PARIS Type de logement ; Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: PARTIES EXTERIEURES COMMUNES
Périmètre de repérage :	Ensemble des éléments extérieurs du ou des bâtiment(s) situés en parties communes
Fonction principale du bâtiment : Année de construction : Accompagnateur ou personne ayant fournie l'accès à l'immeuble :	Habitation (parties communes) < 1997 Gardien Mr RADJ

**Rapport de mission complémentaire de repérage des matériaux et produits contenant de
 l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
 (liste B § « 4. Eléments extérieurs » de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-17, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté liste B du 12 décembre 2012, Arrêté du 21 décembre 2012, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	TOUBAL Mansour	Opérateur de repérage	DEKRA Certification	Obtention : 10/02/2015 Échéance : 09/02/2020 N° de certification : DTI2795
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	TOUBAL Mansour	Opérateur de repérage	DEKRA Certification	Obtention : 10/02/2015 Échéance : 09/02/2020 N° de certification : DTI2795

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 08/06/2016
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 13 pages

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
Bacs (fibres-ciment) x 2 (Jardin 1 RDC - Coté passage : Au RDC (matériau visible depuis le jardin 1 du Bâtiment B)) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.*

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

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

Localisation	Parties du local	Raison
Bâtiment A - Toiture terrasse, Bâtiment B - Toiture terrasse, Bâtiment C - Toiture terrasse	Gainés d'aérations en béton	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise :..... EUROFINs Analyses pour le Bâtiment Ile de France
 Adresse :..... 117, Quai de Valmy F-75010 Paris, FRANCE
 Numéro de l'accréditation Cofrac :..... 1-1592

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage complémentaire des matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs » de la liste B au titre des articles 4 et 5 du décret 2011-629 du 3 juin 2011 et conformément à l'article R1334- 21 du code de la santé publique à intégrer au dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage sur les matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs » de la liste B à intégrer au dossier technique « amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*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*»

L'article 5 décret 2011-629 du 3 juin 2011 prévoit que les « dossiers techniques amiante » mentionnés à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique devront être mis à jour conformément à l'article 4 du présent décret.

L'article 4 du décret 2011-629 indique que « – Les matériaux de la liste B n'ayant pas fait l'objet d'un repérage préalablement à la date d'entrée en vigueur du présent décret doivent faire l'objet d'un repérage complémentaire »

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés dans le paragraphe « 4. Eléments extérieurs » de la liste B en annexe du Code la santé publique.»

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (« 4. Eléments extérieurs » Liste B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

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

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Liste des pièces visitées

Bâtiment A - Façades rue, passage et jardin 1,	Bâtiment D - Toiture terrasse,
Bâtiment A - Toiture terrasse,	Passage RDC,
Bâtiment B - Façades passage et jardin 1,	Jardin 1 RDC,
Bâtiment B - Toiture terrasse,	Jardin 2 R-1,
Bâtiment C - Façades passage et jardin 2,	Extention RDC - Murs, toiture,
Bâtiment C - Toiture terrasse,	Edicule A - Murs, toiture,
Bâtiment D - Façades passage et jardin 2,	Edicule D - Murs, toiture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 08/06/2016

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 08/06/2016

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation**, obligations et/ou préconisations *	Photo
Jardin 1 RDC - Coté passage : Au RDC (matériau visible depuis le jardin 1 du Bâtiment B)	Identifiant: M001 Description: Bacs (fibres-ciment) x 2 Liste selon annexe.13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat AC1** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.	

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits, n'ayant pas fait l'objet d'analyse laboratoire, ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Bâtiment A - Toiture terrasse, Bâtiment B - Toiture terrasse, Bâtiment C - Toiture terrasse	<u>Identifiant:</u> M002 <u>Description:</u> Accessoires de couvertures : type plaques en bitume et gravilliers <u>Justificatif:</u> matériau qui par nature ne contient pas d'amiante
Bâtiment A - Toiture terrasse, Bâtiment B - Toiture terrasse, Bâtiment C - Toiture terrasse	<u>Identifiant:</u> M004 <u>Description:</u> Conduits de fumée ou de ventilation : conduits et chapeaux en métal <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B <u>Justificatif:</u> matériau qui par nature ne contient pas d'amiante
Extention RDC - Toiture, Edicule A - Toiture, Edicule D - Toiture	<u>Identifiant:</u> M003 <u>Description:</u> Accessoires de couvertures : type plaques en bitume <u>Justificatif:</u> matériau qui par nature ne contient pas d'amiante

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - 3/5 avenue Garlande 92220 BAGNEUX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Fait à Paris, le 08/06/2016

Par : TOUBAL Mansour

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 13-02-090800

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

- 7.1 Schéma(s) de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Documents annexés au présent rapport
- 7.6 Consignes générales de sécurité

7.1 - Annexe - Schéma(s) de repérage

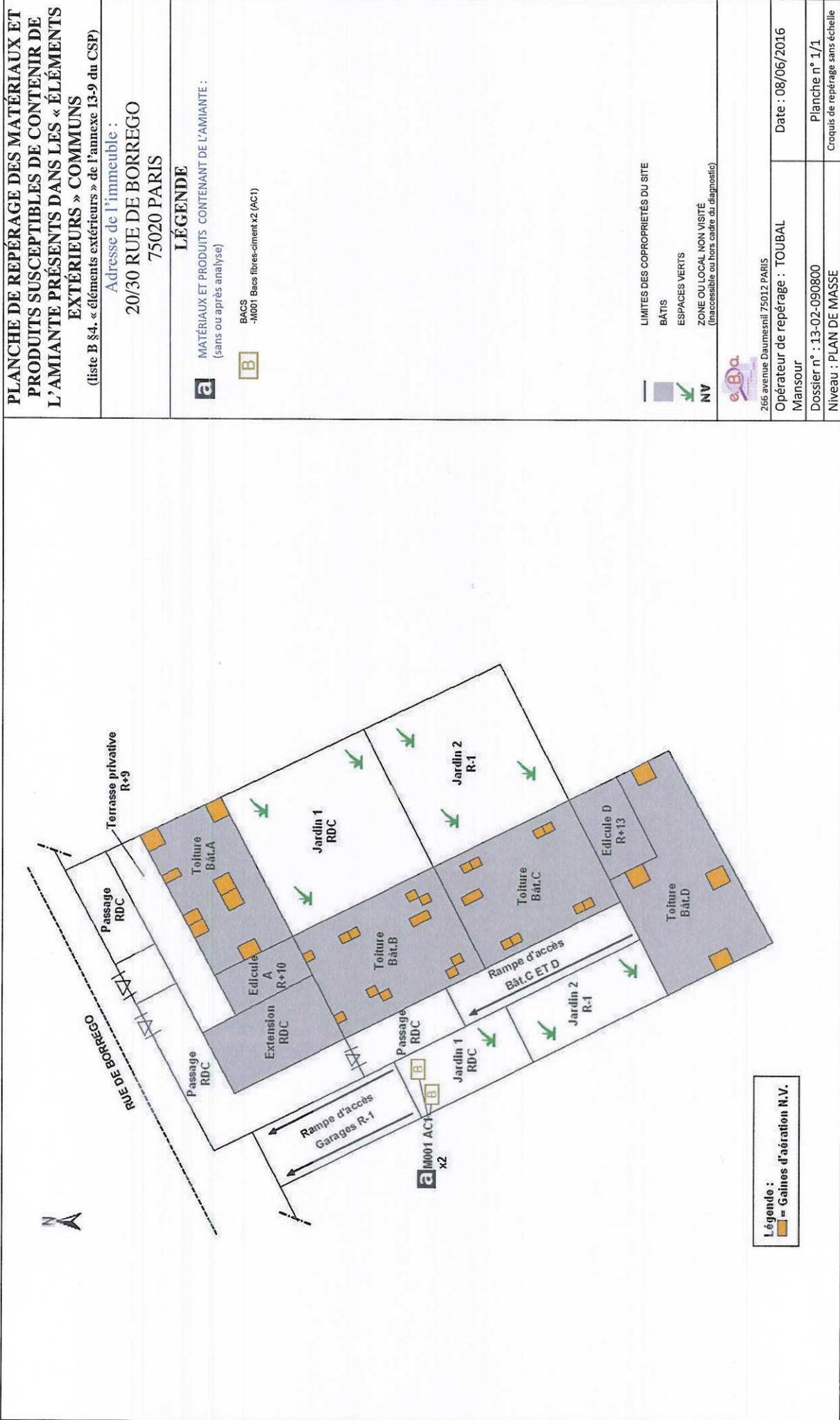


PLANCHE DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE PRÉSENTS DANS LES « ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS » COMMUNS
(liste B §4. « éléments extérieurs » de l'annexe 13-9 du CSP)

Adresse de l'immeuble :
20/30 RUE DE BORREGO
75020 PARIS

LÉGENDE
MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE :
(sans ou après analyse)

B BACS
-M001 Bacs fibres-ciment x2 (AC1)

LIMITES DES COPROPRIÉTÉS DU SITE
BÂTIS
ESPACES VERTS
ZONE OU LOCAL NON VISITÉ
(Inaccessible ou hors cadre du diagnostic)
N.V.

266 avenue Daumesnil 75012 PARIS
Opérateur de repérage : **TOUBAL Mansour**
Date : 08/06/2016
Dossier n° : 13-02-090800
Niveau : PLAN DE MASSE
Planche n° 1/1
Croquis de repérage sans échelle

Légende :
a = Gaines d'aération N.V.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

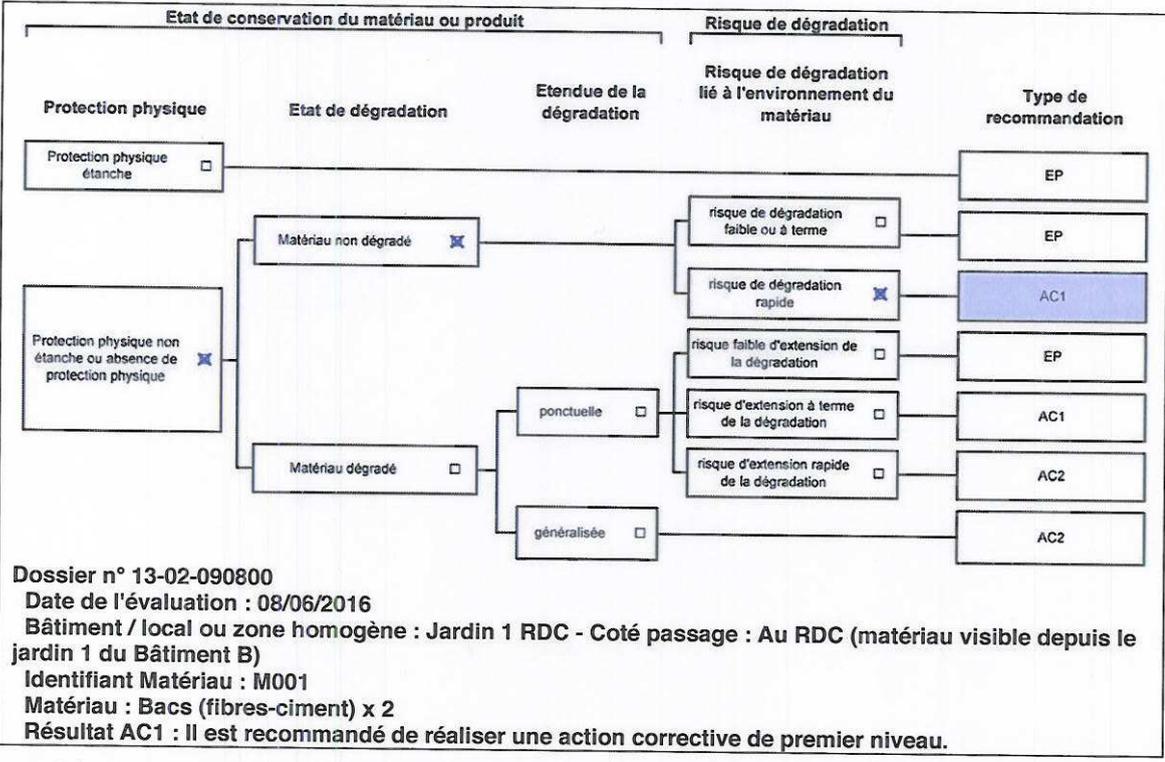
Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
Néant	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

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

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

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



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

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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

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



4, rue Berteaux Dumas
CS 50057
92522 Neuilly-sur-Seine cedex

ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE
Valable du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016

Nous soussignés Société DE CLARENS - Courtage d'Assurances - sise 4 rue Berteaux Dumas - CS 50057, 92522 NEUILLY SUR SEINE CEDEX attestons par la présente que :

SASU G.R.E.
E.B.A. et PREVENTIM
86/114 avenue Louis Roche
92230 GENNEVILLIERS

Adhérent n° 02546219760

a adhéré par notre intermédiaire, auprès d'ALLIANZ, règle par le Code des Assurances, dont le siège social est 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 053.210.095.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : Par Diagnostiqueur : 500.000 € par sinistre et 700.000 € par année d'assurance

- **Diagnostiques Techniques Immobiliers Réglementés**
 - ✓ Le repérage AMIANTE avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Techniques Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante.
 - ✓ L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au PLOMB (CREP) et le diagnostic Plomb (transaction et saturnisme déclaré),
 - ✓ L'état du bâtiment relatif à la présence de TERMITES,
 - ✓ Diagnostic de performance énergétique – DPE - (conformément à la réglementation en vigueur – Décret n° 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2006-1653 du 21/12/2006 et arrêtés du 15/09/2006 et du 03/05/2007),
 - ✓ L'état des installations GAZ (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14-09-06),
 - ✓ Diagnostic de l'état des installations intérieures ELECTRIQUES (Décret n° 2008-364 du 22 avril 2008),
 - ✓ Les mesurages réalisés dans le cadre de la Loi CARREZ,
 - ✓ Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2005-134 du 15/02/05)

(la garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs figurant sur l'ANNEXE jointe, titulaires d'un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024).

- ✓ **Diagnostiques Techniques Immobiliers non réglementés et autres missions d'expertises**
 - ✓ Mesurages réalisés dans le cadre de la Loi Boutin
 - ✓ Mesurage hors Loi Carrez (biens hors copropriété)
 - ✓ L'état du non bâti relatif à la présence de Termites,
 - ✓ Diagnostic des Insectes xylophages et champignons lignivores,
 - ✓ Diagnostic Technique SRU avant mise en copropriété (article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, inspiré par l'article 74 de la loi SRU du 31/12/2000),
 - ✓ Recherche du Plomb dans l'eau (Code de la Santé Publique et arrêté du 31/12/2000),
 - ✓ Le bilan énergétique (activité garantie exclusivement en complément du DPE) se limitant à dresser une liste des solutions de travaux à réaliser en vue d'économies d'énergie,
 - ✓ Le diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés (décret du 15/05/2006 et de l'arrêté du 21/06/2007),
 - ✓ Les états des lieux localifs,
 - ✓ L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001),
 - ✓ Diagnostic de performance énergétique non réglementé – DPE Volontaire (activité garantie sous réserve que le diagnostiqueur soit certifié DPE),
 - ✓ Réalisation de l'Audit Énergétique (réservée aux Diagnostiqueurs certifiés DPE ayant suivi par ailleurs un stage de formation spécifique « Audit Énergétique ») comprenant :
 - La réalisation de diagnostics de performance énergétique réglementaire,
 - La réalisation de bilans thermiques hors cadre réglementaire,
 - La rédaction de rapport comparatif sur la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains théoriques réalisés,
 - L'étude thermique avant travaux hors cadre réglementaire permettant si nécessaire un programme de travaux cohérent en optimisant les temps de retour sur investissement. Ces recommandations peuvent faire partie des souhaits du donneur d'ordre ou correspondre à des nécessités estimées par le Diagnostiqueur.
- (*) : activités faisant l'objet d'une formation et la production par l'Assuré du certificat de compétence correspondant.

Le présent document a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz au-delà conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables à l'assuré le sont également aux bénéficiaires (résiliation, nullité, règle proportionnelle exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signatures du représentant de la compagnie est réputée non écrite.

Fait à Neuilly s/Seine en double exemplaires originaux. **DE CLARENS** 15

www.declarens.com | T : 01 58 86 78 00 | F : 01 58 86 79 95
Société de Courtage d'assurance et de réassurance - S.A. au capital de 1 000 000 € - 552 128 506 RCS Neuilly-sur-Seine
N° FR 43 552 126 500 - N° d'immatriculation Orias : 07 000 463 - www.orias.fr
Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR)

DE CLARENS 15
4 rue Berteaux Dumas
CS 50057
92522 NEUILLY SUR SEINE CEDEX
Tél. : 01 58 86 78 00
N° ORIAS : 07 000 463
Exercice sous le Contrôle de l'ACPR

CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER



Mansour TOUBAL

est titulaire du certificat de compétences N° DT12795
pour :

	DU	AU
Diagnostic amiante	10/02/2015	09/02/2020

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 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des constat 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 opérant de prestations de diagnostic amiante 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 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 08 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 8 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 15 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 8 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 Bagnex, le 18 février 2015

Pour DEKRA Certification S.A.S
Yvan MAINGUY, Directeur Général



Numéro d'accréditation :
4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

DEKRA Certification S.A.S - 5, Avenue Garlande 92220 Bagnex - Siren 491 590 279 RCS Nanterre
Tél.: 01 41 17 11 24 - www.certification-diagnostiqueurs-immobiliers.fr

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

7.6 - Annexe - RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante: www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

a) Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n°88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b) Apport en déchèterie

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

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

c) Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

—de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement;

—du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux;

—de la mairie;

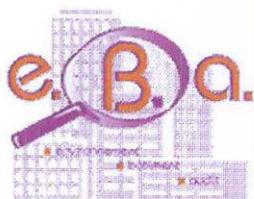
—ou sur la base de données «déchets» gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante: www.sinoe.org.

e) Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

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

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



E.B.A. – SAS G.R.E au capital de 7.500 €
266 avenue Daumesnil – 75012 PARIS
RCS NANTERRE 482902608
Tel. : 01 49 28 90 03 Fax : 01 40 02 00 82

PARTIES COMMUNES
20/30 RUE DE BORREGO
75020 PARIS

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Numéro du DTA :	5878DTA
Norme méthodologique employée :	AFNOR NFX 46-020 de décembre 2008
Date de création :	28/10/2004
Historique des dates de mise à jour :	08/06/2016

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

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Paris**

Adresse : **20/30 RUE DE BORREGO**

Commune : **75020 PARIS**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

PARTIES COMMUNES

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties communes intérieures (4 cage(s) d'escalier(s)) et extérieures**

Année de construction : ... **< 1997**

Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Adresse : **20/30 RUE DE BORREGO**

75020 PARIS

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : **NEXITY PARIS FLANDRE**

Adresse : **1 AVENUE DE FLANDRE CS 10039**

75940 PARIS CEDEX 19

Modalités de consultation :

Lieu :

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier:



2. – Rapports de repérage

NUMÉRO DE RÉFÉRENCE du rapport de repérage	DATE DU RAPPORT	NOM DE LA SOCIÉTÉ et de l'opérateur de repérage	OBJET DU REPÉRAGE
5878DTA	28/10/2004	Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage INGENIO	Rapport de repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique « amiante » ou établi à l'occasion d'une vente, selon le décret 96-97 du 7/02/1996 modifié par les décrets 97-855 du 12/09/1997, 2001-840 du 13/09/2011 et 2002-839 du 3/05/2002
13-02-090800	08/06/2016	E.B.A TOUBAL Mansour	Repérage complémentaire des matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs » de la liste B à intégrer au dossier technique « amiante ». au titre des articles 4 et 5 du décret 2011-629 du 3 juin 2011 et conformément à l'article R1334- 21 du code de la santé publique

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Types de repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante listés en annexe du décret 96-97 modifié	5878DTA	Paties communes	Néant
Repérage complémentaire des matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs » de la liste B	13-02-090800	Bâtiment A - Façades rue, passage et jardin 1, Bâtiment A - Toiture terrasse, Bâtiment B - Façades passage et jardin 1, Bâtiment B - Toiture terrasse, Bâtiment C - Façades passage et jardin 2, Bâtiment C - Toiture terrasse, Bâtiment D - Façades passage et jardin 2, Bâtiment D - Toiture terrasse, Passage RDC, Jardin 1 RDC, Jardin 2 R-1, Extension RDC - Murs, toiture, Edicule A - Murs, toiture, Edicule D - Murs, toiture	Néant

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

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

Matériaux et produits recensés dans le rapport daté du 28/10/2004

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

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

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

Matériaux et produits recensés dans le rapport daté du 28/10/2004

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations*
Mur long accès RJ2 haut et RJ2 bas	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Devant local poubelle (devant entrée parking)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Plénum (entre les 2 allées)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
N° parking entre (2043/2044)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
N° parking entre (2016/2002)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
N° parking entre (2015/2003)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
N° parking entre (2012/2006)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
N° parking entre (2011/2007)	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Départ parking n°2024	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Sortie parking	Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Sortie piéton (entre parking n°2018-2016)	Manchon en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Couloir d'écave (protection câble électrique)	3 Manchons en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Entrée n°2045 et 2044	Manchons + raccords en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés
Devant le parking 1010	Manchons + raccords + coudes en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Résultat : Dégradé Préconisation : Retrait ou recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés

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

Matériaux et produits recensés dans le rapport daté du 08/06/2016

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations*	Photo
Jardin 1 RDC - Coté passage : Au RDC (matériau visible depuis le jardin 1 du Bâtiment B)	Identifiant: M001 Description: Bacs (fibres-ciment) x 2	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat AC1 Préconisation : Il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.	

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

5. – Les évaluations périodiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. - Schéma(s) de repérage

Croquis réalisé(s) pour l'intervention relative au rapport daté du 08/06/2016



PLANCHE DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE PRÉSENTS DANS LES « ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS » COMMUNS
(liste B §4. « éléments extérieurs » de l'annexe I3-9 du CSP)

Adresse de l'immeuble :
20/30 RUE DE BORREGO
75020 PARIS

LÉGENDE
MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE :
(sans ou après analyse)

B BACS
-M008 -M001 Bacs fibres-ciment x2 (AC1)

LIMITES DES COPROPRIÉTÉS DU SITE
BÂTIS
ESPACES VERTS
ZONE OU LOCAL NON VISITÉ
(inaccessible ou hors cadre du diagnostic)

266 avenue Daumesnil 75012 PARIS
Opérateur de repérage : TOUBAL Mansour
Date : 08/06/2016
Dossier n° : 13-02-090800
Niveau : PLAN DE MASSE
Planche n° 1/1
Croquis de repérage sans échelle

8. - 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 la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

–perçage d'un mur pour accrocher un tableau;

–remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante;

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

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

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante: www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

Fiche récapitulative amiante Version 1.9, dossier 13-02-090800

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 38-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b) Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c) Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e) Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

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

9 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément 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.

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

- 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.

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

- 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.

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

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

- Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire

condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

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

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

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

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

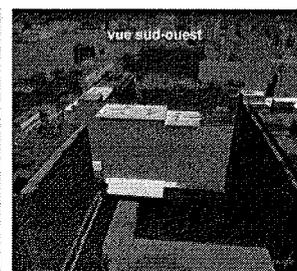
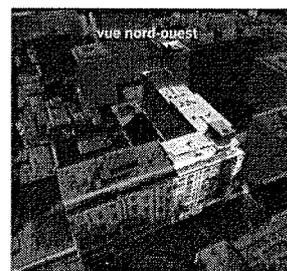
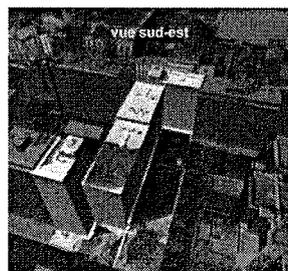


DIAGNOSTIC TECHNIQUE

de l'immeuble du

20-30, rue de Borrégo Paris 75020

janvier 2012



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

de l'immeuble du

20-30, rue de Borrégo Paris 75020

janvier 2012

Commanditaire

Cabinet Lamy/ 43 bis, rue d'Hautpoul 75019 Paris
Contact/ M. Duchesne/ tél 01 40 18 79 14
Adresse électronique : romain.duchesne@lamy.net

Bénéficiaire

Conseil syndical de l'immeuble du 20-30 de la rue de Borrégo 75020 Paris

Visites effectuées

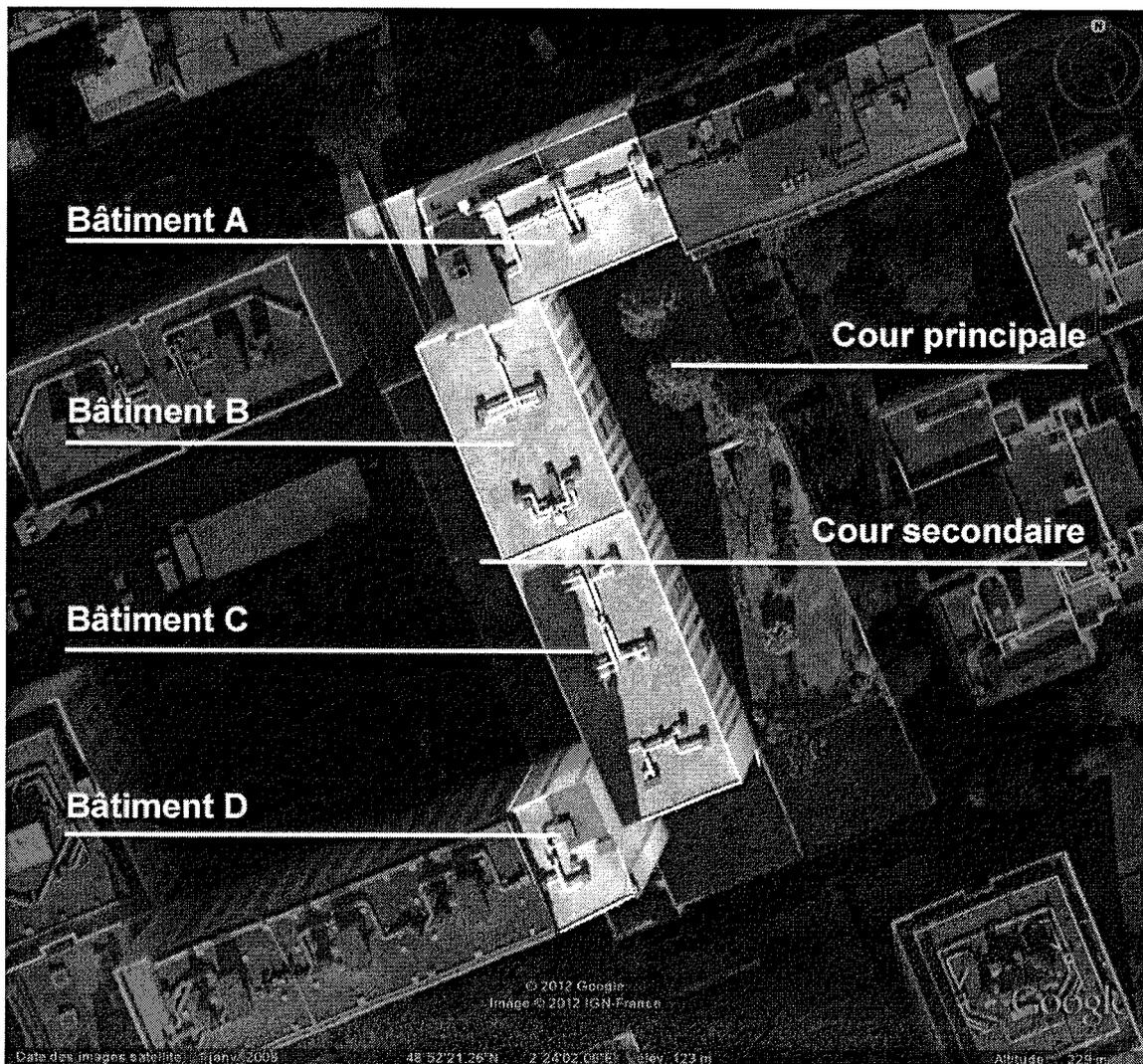
- le 25 octobre 2011 par S. Mémet, architecte-associé de B+M *Architecture* et P-J Ribière, architecte chez B+M *Architecture* ;
- le 9 janvier 2012 par S. Mémet et G. Bignier, architecte-associé de B+M *Architecture* et P-J Ribière ;
- le 19 janvier 2012 par G. Bignier.

Rédacteur

B+M *Architecture*
Grégoire Bignier, architecte DPLG, Mastère d'ingénierie du bâtiment de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées
Adresse électronique : g.bignier@bplusm.fr

Généralités

Le présent document concerne un ensemble immobilier constitué d'un bâtiment à 4 corps de bâtiments dits A, B, C et D en R+8 (jusqu'à 13) au sein d'une parcelle sise au 20-30 de la rue Borrégo à Paris. Le milieu urbain est à circulation peu dense. L'ensemble est édifié sur 4 niveaux de parkings et locaux souterrains. Il dégage 2 cours, dites principale (est) et secondaire (ouest). Sa toiture est en terrasse.



Objectifs du diagnostic

Ce travail a pour objet, grâce à l'examen le plus complet possible de la construction, d'avoir une vue d'ensemble de son état. Il doit permettre de déterminer les éventuels dangers, les interventions prioritaires et la mise en place d'un programme de travaux. Cela rend possible une gestion prévisionnelle du patrimoine bâti, évitant les aléas et favorisant l'étalement dans le temps des dépenses nécessaires.

De plus, il a pour objectif d'en assurer la valorisation, l'évolution possible par rapport aux diverses réglementations, à l'évolution des modes de vie, de comportements et du contexte avoisinant. Il ne saurait être un seul document technique, mais être de nature à aider les propriétaires à anticiper la gestion et la durabilité de leur bien.

Réserves

L'architecte précise que son analyse est limitée aux observations visuelles faites sur place et émet toutes les réserves d'usage concernant les parties non-visibles et non-visitées, les parties habillées de revêtements ou de doublages et la notion de vice caché. Ce document ne concerne que les désordres importants affectant les locaux ou susceptibles de mettre en péril la pérennité du bâtiment. Le rapport écrit résume sous une forme synthétique l'ensemble des points notés. Il ne concerne que les parties communes. Les planches photographiques annexées favorisent l'identification des ouvrages concernés et permettent de visualiser les principaux problèmes. Ce diagnostic est établi conformément aux recommandations du « cahier des charges, diagnostic des immeubles d'habitation », annexe n°1 du protocole interprofessionnel « entretien, conservation et valorisation des bâtiments existants ».

Exclusions

Conformément au cahier des charges de la copropriété pour la consultation d'un cabinet d'architectes missionné pour le présent objet, en sont exclus :

- les ascenseurs ;
- la chaufferie ;
- le groupe électrogène ;
- les espaces verts (sauf étanchéité).

Sommaire

0_	Introduction
A_	Structure de l'immeuble
B_	Toitures non accessibles
C_	Façades et pignons
D_	Espaces extérieurs
E_	Locaux de distribution
F_	Parkings souterrains, dégagements et rampes d'accès véhicules
G_	Locaux techniques divers
H_	Equipements divers
I_	Eléments réglementaires et remarques diverses
J_	Scenario prévisionnel de charges de travaux exceptionnels
1_	Conclusion
K_	Annexe 1 : photos décembre 2011-janvier 212
L_	Annexe 2 : plans d'archives

0_ Introduction

L'objet du présent diagnostic est de permettre à la copropriété de faire des choix sur la base de constats techniques, d'estimations financières et d'orientations générales sur l'usage de l'immeuble.

Après un peu plus de 40 ans d'existence, la copropriété du 20-30 de la rue de Borrego à Paris a le besoin d'évoluer, de maintenir ses performances au niveau de confort et de sécurité actuel et d'envisager l'avenir de manière sereine.

C'est donc un document de gestion, en aucun cas une feuille de route rendue obligatoire par les recommandations de son auteur. Il appartient à la copropriété et à elle seule de se déterminer et décrire son propre scénario.

Les chapitres suivants décrivent par lot :

- leur composition technique ;
- un descriptif de leur état ;
- un programme d'actions à prévoir ou à anticiper ;
- leur coût, non compris honoraires de maîtrise d'œuvre et divers techniques, calculé sur une base forfaitaire de travaux récents similaires par unités (m2 ou ml) en € 2012 TTC (TVA 7%).

A_ Structure de l'immeuble

Descriptif sommaire : structure en béton armé coulé en place (dalles pleines ou pré-dalles).

Autant qu'il est possible de constater, nous n'avons pas noté de problèmes structurels (lézardes, fissures vivantes, faïençage de contrainte, etc...). Seuls quelques désordres mineurs sont apparents (voir photos A-01, 02, 03).

Cet état, à l'âge de 40 ans, est satisfaisant et montre que cette partie d'ouvrage a été correctement conçu et mise en œuvre. L'immeuble n'a visiblement pas subi d'affouillements, de tassements, de dégâts des eaux majeurs ou récurrents.

Toutefois, l'intérêt d'une surveillance de cette partie d'ouvrage, lors de travaux d'étanchéité par exemple, est à garder en mémoire.

Actions à programmer : pas de travaux à prévoir.

Calcul du coût prévisionnel : sans objet

B_ Toitures non accessibles (toitures hautes des bâtiments)

Descriptif sommaire : complexe d'étanchéité multicouches et protection par gravillons (a priori sans isolant thermique), édicules par étanchéité auto-protégée bituminée.

Là aussi, au vu d'une inspection visuelle des terrasses et en l'absence de déclaration de sinistre, l'état apparent des toitures est satisfaisant compte tenu de la technologie d'étanchéité (complexe multi-couches engravillonné) et de l'âge de l'immeuble. Par extrapolation, la terrasse du bâtiment D (R+13) est supposée dans le même état (terrasse non visitée). Pas de désordres visibles ou de zones dégravillonnées (voir photos B-01, 02, 03). Il est possible que des rustines ou des reprises de relevés d'étanchéité aient été réalisées, laissant entrevoir une durée de vie limitée du complexe (voir photo B-04).

En effet, l'âge du complexe, s'il est d'origine, est réputé avancé pour ce type de couverture. La présence de mousses et une odeur de vase indiquent son vieillissement. Dès lors, on peut s'attendre statistiquement à des désordres futurs, pour lesquels une politique de réparations ponctuelles et circonstanciées peut convenir pour un temps déterminé (environ 5 ans). Au delà, il faudra se résoudre à son remplacement complet ou par corps de bâtiments. Mais la simplicité des volumes, la clarté de la géométrie et leur accessibilité depuis la rue permet d'en espérer un prix courant.

En l'état, il faut s'interroger sur deux points :

- il n'y a pas le moindre dispositif de retenue le long des zones de chute (voir photo B-05). Même si la réglementation n'impose pas pour les bâtiments existants de tels

dispositifs pour les terrasses réputées inaccessibles, l'examen de la photo B-01 (inscription gravée sur la main courante du garde-corps en premier plan) montre l'occupation occasionnelle de ces espaces. Il est préoccupant pour la copropriété d'en accepter le risque. Un garde-corps technique ou, à tout le moins une ligne de vie sont envisageables ;

- si l'absence d'isolation thermique est avérée, le Grenelle II de l'environnement imposera, en cas de réfection complète, la pose d'un isolant. La hauteur actuelle des relevés sera donc à revoir dans leur conception même, au moyen d'un ressaut en dur.

Actions à programmer : remplacement probable du complexe d'étanchéité à moyen terme et pose d'un isolant (P01), installation d'un dispositif de retenue (P02).

Calcul du coût prévisionnel :

$$P01 = S (1\ 150\ m^2) \times C (425\ \text{€}) = 490\ \text{K€}$$

$$P02 = L (255\ m) \times C (340\ \text{€}) = 85\ \text{K€}$$

C_ Façades et pignons

Descriptif sommaire : façades en pierres collées (éléments verticaux) et béton armé peints (éléments horizontaux), ouvrants, volets roulants et garde-corps métalliques. Une incertitude demeure sur la technologie de façade et devra être levée par un sondage.

La façade est globalement en bon état (voir photos C-01, 02 , 03). Son aspect de propreté est moyen et entraînera à terme l'injonction d'un ravalement, charge évidemment exceptionnellement lourde pour la copropriété. L'échéance de cette injonction est donc un élément qui grève toute tentative de lissage des charges d'une incertitude, lui enlevant une partie de son sens. Le scénario proposé tentera tout de même de s'affranchir de cet aléa.

Cependant, à 10 ou 20 ans, échéance finale où le ravalement est probable, il importe de s'en préoccuper afin d'éviter de devoir provisionner durant une période trop courte.

Notons quand même, à court terme, la présence de jardinière suspendues (surtout en façade sud-ouest (voir photo C-04). Précisément, pour une bonne partie d'entre elles au-dessus d'un cheminement piéton, emprunté parfois par des gens extérieurs à la copropriété. Le risque juridique est donc grand. Même si la copropriété ne saurait être tenue responsable d'imprudences individuelles, une mise en garde des co-propriétaires (voir une interdiction) lui permettrait de prouver qu'elle est consciente du problème.

Actions à programmer : ravalement général, communication à l'ensemble des copropriétaires

Coût prévisionnel : l'estimatif du coût prévisionnel du ravalement général doit faire l'objet d'une étude spécifique.

Pour mémoire : $S(A) = 1\,500\text{ m}^2$, $S(B,C) = 3\,000\text{ m}^2$, $S(D) = 900\text{ m}^2$

D_ Espaces extérieurs (ou non clos)

On distingue deux types d'espaces :

- les terrasses plantées ;
- les terrasses couvertes par le bâtiment recouvertes de carrelages imitant la brique et de plafonds suspendus en tôles pliées peintes, formant un espace flanqué de rampes en béton et clôturé par une grille métallique.

Les terrasses plantées relèvent des mêmes problématiques que les terrasses en toiture, augmentées des deux aspects suivants :

- certaines plantations ont aujourd'hui plusieurs décennies d'existence, faisant logiquement craindre l'action perforante des racines des grands sujets boisés (voir photos D-01, 02, 03). C'est le gros défaut de ce type de terrasses, courantes à cette époque. Contrairement aux terrasses gravillonnées, aucune réparation de fortune n'est envisageable. Seule la reprise entière de la terrasse est possible, coupant court à tout arrangement. Toutefois, deux remarques tempèrent ce constat : il n'y a pas de locaux d'habitation en dessous de ces terrasses et l'accès depuis la rue pour d'éventuels travaux est proche, deux constats qui modèreront le coût d'une éventuelle réfection de l'étanchéité ;
- ces espaces sont très largement sous-exploités en terme d'agrément. Leur destination initiale était pourtant prévue pour une utilisation en jardin d'agrément (voir plan masse en annexe 2), à condition de régler la question de la sécurisation des accès de l'immeuble (voir chapitre suivant : locaux de distribution). Une réfection de l'étanchéité peut être l'occasion d'un projet paysager, retrouvant la fonction originelle de ces espaces.

Les espaces couverts souffrent de maux de même nature, essentiellement une absence de réflexion ou d'ambition lors de la construction de l'immeuble. Là aussi, ces espaces sont très largement sous-exploités et ne sont perçus que comme générant des charges, des nuisances ou des espaces ouverts à des personnes extérieures à la co-propriété (voir photos D-04, 05, 06, 07).

Avant même de réfléchir à leur réfection ou mise en valeur, il semble souhaitable de leur trouver des fonctionnalités qui permettent de suivre l'évolution des modes de vie en même temps que d'occuper l'espace aujourd'hui laissé à l'usage de personnes extérieures à la co-propriété : local à vélos, coupe-vents, rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite, locaux à usages festifs, signalétique, etc... Les limites de l'exercice se trouvent dans leur changement d'affectation administrative. Si, néanmoins, on envisage une affectation différente, en clos couvert chauffé par exemple, une étude de faisabilité sera nécessaire pour confirmer cette possibilité.

En l'absence de volonté particulière des copropriétaires ou de refus administratif, une réfection des prestations actuelles est bien entendu possible : remplacement des plafonds suspendus non réparables en l'état, reprises de maçonnerie ou de parements carrelés (présence de flashes d'eau), reprise de l'électricité et de l'éclairage profitant des progrès en terme d'esthétique de la lumière et de consommation, signalétique claire et engageante, etc... (voir photos D-05, 07, 08, 09, 10). La difficulté qui ne manquera pas d'advenir sera de retrouver certains produits de construction d'origine (carrelage, par exemple) et, à défaut, de changer ou masquer l'ensemble des parements. Cette incertitude demeure, rendant le chiffrage approximatif à ce jour.

Actions à programmer : projet architectural des espaces couverts (P03) ou réfection de l'étanchéité et de mise en valeur des terrasses plantées (P04)

Calcul du coût prévisionnel :

$$P03 = S (650 m^2) \times C (320 \text{ €}) = 210 \text{ K€}$$

$$P04 = S (1\ 600 m^2) \times C (340 \text{ €}) = 545 \text{ K€}$$

E_ Locaux de distribution

Les locaux de distribution sont de deux types :

- les halls d'entrée, l'un sur rue, l'autre en fond de parcelle (voir photos E-01, 02, 03) ;
- les paliers, couloirs de distribution des studios et cages d'escaliers (voir photos E-04 à E-10).

Si les premiers ne réclament pas forcément de travaux d'embellissement, ils sont emblématiques d'un problème récurrent de la copropriété : l'intrusion de personnes indésirables. Ce problème gagnerait à être solutionné de la manière la plus efficace, non seulement pour la vie de l'immeuble, mais aussi pour sécuriser et pérenniser les travaux engagés au sein même de la copropriété. Lors d'un entretien avec le gardien remplaçant le gardien habituel, une solution a été esquissée dans son principe : celui du déplacement de la loge en partie droite du hall d'entrée principal, accompagnée d'un sas extérieur permettant l'identification des visiteurs sans ambiguïté. Cette solution, qui permettrait de parer à la majeure partie des intrusions, apparaît aux architectes comme un préalable nécessaire avant tous autres travaux.

C'est pourquoi cette solution a été envisagée comme un scénario possible.

Les paliers, couloirs et cages d'escaliers obéissent, quant à eux, à une problématique plus simple, bien qu'onéreuse étant donné les surfaces concernées. Cette problématique peut être décrite en terme de performances à atteindre : esthétique, durabilité, acoustique, éclairage, orientation, lutte contre un sentiment d'étouffement, mise aux normes de l'électricité, balisage de sécurité, facilité d'entretien, aspects pratiques, sécurité incendie, ventilation, isolation par double vitrage des ouvrants sur parties communes, etc... Toutes ces performances doivent

être augmentées significativement par un projet architectural détaillé dont les deux principaux enjeux sont :

- financier par l'ampleur des espaces à traiter, enjeu qui peut être atteint par la maîtrise du coût unitaire de chaque prestation ;
- architectural par l'élaboration d'une « maquette » de simulation du résultat espéré.

C'est pourquoi il est proposé de particulièrement soigner la procédure de conception et de validation avant d'entreprendre des travaux ambitieux et définitifs.

Les cages d'escaliers réclament, à notre avis, un simple coup de propre, car elles sont peu empruntées (voir photos E-11, 12). Elles nécessitent toutefois la vérification des conditions de sécurité, surtout vis-à-vis de risques d'incendie.

Actions à programmer : aménagements du hall d'entrée principal (P05), réfection complète des couloirs de distribution et des cages d'escaliers (P06)

Calcul du coût prévisionnel :

P05 = 65 K € (forfait)

*P06 = S * (1 130m²) x C (540 €) = 610 K€*

** pour mémoire, S(A) = 280 m², S(B) = 230 m², S(C) = 380 m², S(D) = 240 m² de couloirs de distribution*

F_ Parkings souterrains, dégagements et rampe d'accès véhicules

Les parkings, à l'évidence, souffrent des défauts suivants : un sentiment d'insécurité dû au peu de visibilité, son caractère « tout béton » médiocrement mis en œuvre, l'absence de repérage de l'étage dans lequel on se trouve, l'absence de jour naturel (voir photos F-01, 02, 03, 04, 05).

Si les copropriétaires le souhaitent, on peut améliorer sensiblement cet environnement par :

- une remise en peinture complète ou partielle (toutes surfaces murales et/ou sols et/ou portes, etc...) ;
- une mise en lumière normée et diffusant la lumière de manière plus homogène (pas de zones sombres) ;
- une signalétique plus indicative et plus engageante (lettrage de très grande dimension, par exemple) ;
- un portillon en limite de propriété pour conserver la rampe à double sens.

Actions à programmer : mise en peinture (P07), travaux d'électricité et de serrurerie (P08)

Calcul du coût prévisionnel :

$$P07 = S^* (6\ 800\ m^2) \times C (55\ \text{€}) = 375\ \text{K€}$$

$$P08 = S^* (6\ 800\ m^2) \times C (45\ \text{€}) = 305\ \text{K€}$$

** pour mémoire, S(-1) = 500 m², S(-2) = 1 500 m², S(-3) = 2 500 m², S(-4) = 2 300 m² de parkings*

G_ Locaux techniques divers

Les divers locaux techniques (chaufferie, local électrique, ascenseurs, vide-ordures, etc...) sont exclus du présent diagnostic.

Les caves individuelles sont privatives.

H_ Equipements divers

Pour mémoire, l'électricité, la plomberie, les courants faibles, antennes, équipements de service (vidéo-surveillance, etc...), de signalétique sont compris comme charges courantes et donc exclus du présent diagnostic. Leur état sera toutefois amélioré ou mis aux normes, espace par espace, lors des travaux précédemment décrits.

I_ Eléments réglementaires et remarques diverses

L'accessibilité par les personnes à mobilité réduite est limitée au bâtiment A avec une difficulté de seuil à l'entrée du hall principal. On peut l'améliorer (sauf bâtiment B) par la construction d'une rampe le long des terrasses ouest et un palier ascenseur à la sortie du hall principal (voir photos D-07 et I-01).

Pour mémoire, la copropriété a l'obligation des diagnostics ou mises aux normes suivantes :

- diagnostic amiante, plomb, termites ;
- mise aux normes des ascenseurs (échéances de 2010, 2013 et 2018).

Enfin, on peut également prévoir une possible évolution des normes incendie nécessitant la présence de détecteurs de fumée dans tous les locaux, y compris privatifs.

J_ Scenario prévisionnel de charges de travaux exceptionnels

L'objectif de ce descriptif est de simuler un scenario probable et son coût sur dix ans. C'est donc un outil au service de la copropriété pour anticiper des charges exceptionnelles. Il ne tient pas compte des charges courantes d'entretien et de maintenance.

Les travaux envisagés se décomposeront donc en travaux :

- impératifs pour des raisons de sécurité ou de pérennité ou rendues obligatoires par la loi;
- souhaitables pour des raisons de vie communautaire, de valorisation de patrimoine, de sécurité des lieux ou d'interactions entre eux ;
- liés à diverses incertitudes comme l'injonction administrative, la durabilité de certains ouvrages.

Nota/ Les montants sont données en euros valeur 2012. Plus l'échéance est tardive, plus il existe une marge d'approximation sur les valeurs financières.

Tvx/an	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
P01			245	245					
P02	85								
P03							210		
P04					545				
P05		65							
P06	610								
P07						375			
P08						305			
Rav ^{mt}								P M	
Total	695	65	245	245	545	680	210		

avec

- P01 = réfection des terrasses en toiture
- P02 = garde-corps des terrasses en toiture
- P03 = ré-aménagement des espaces entre halls
- P04 = réfection des terrasses plantées en RDJ
- P05 = déplacement de la loge du gardien
- P06 = réfection des couloirs et des cages d'escaliers
- P07 = mise en peinture des parkings souterrains
- P08 = équipement des parkings souterrains
- Rav^{mt} = ravalement général des façades

1_ Conclusion

Ce qui est apparu progressivement aux architectes qui ont réalisé le présent diagnostic, c'est le potentiel de l'immeuble, peu à peu masqué par les ans : prestations architecturales des couloirs (bois, rythme des ouvrants, points lumineux, etc...), clarté et proportions des espaces extérieurs et communs, recul par rapport aux immeubles avoisinants, terrasses plantées, gardiennage, etc...

Toutefois, l'immeuble entame une période qui nécessite des travaux d'aménagements pour lui permettre de continuer une existence sereine. Il faut donc prévoir des travaux de nature assez différentes : sécurité, gestion de patrimoine, confort, accessibilité, natures qui en rend difficile la compréhension simultanée.

Nous espérons que le présent document a atteint l'objectif de faciliter cette compréhension.

Pour B+M Architecture,
Le 25 janvier 2012
Grégoire Bignier,
architecte DPLG, mastère d'ingénierie de l'ENPC

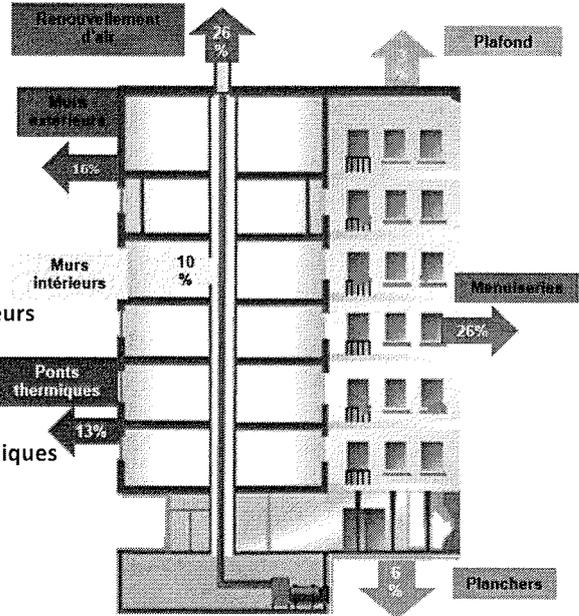
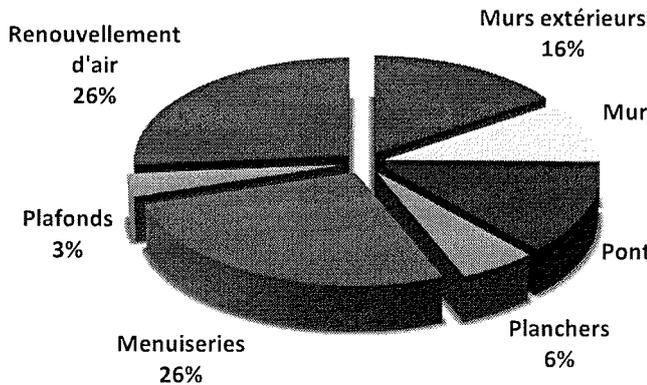
K_ Annexe 1 : photos décembre 2011-janvier 2012

L_ Annexe 2 : plans d'archives

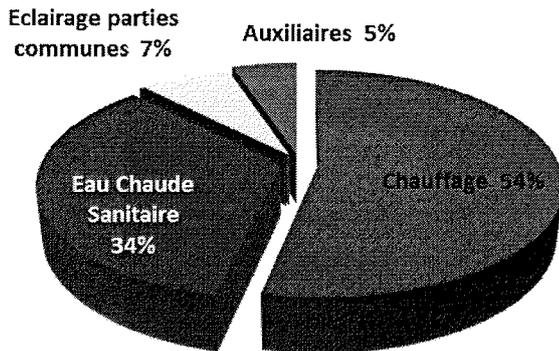
Résidence 22-30 rue du Borrego
75020 Paris

1. Origine des déperditions thermiques

Les déperditions thermiques (fuites de chaleur) importantes sont mises en évidence sur les images thermiques. Les postes de déperdition sont les suivants :



2. Récapitulatif des consommations d'énergie (consommations d'énergie actuelles kWep/m²SHON.an)

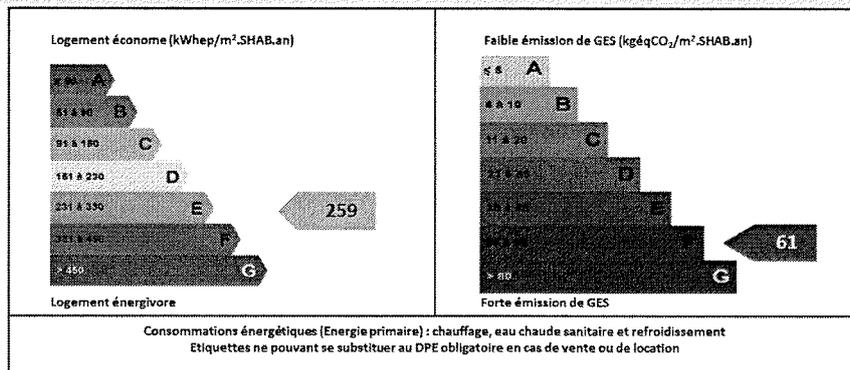


Bâtiment	Etat existant
Ubat (W/m ² .K)	1,44
Consommation totale*	257
Consommation chauffage*	137
Consommation Eau Chaude Sanitaire*	88
Consommation refroidissement*	0
Consommation éclairage parties communes*	18
Consommation auxiliaires*	13
Estimation coût d'exploitation (€ TTC/an)	155 666 €

* Consommations calculées avec la méthode ouverte, exprimées en kWep/m² SHON.an pour les usages suivants : chauffage, eau chaude sanitaire, auxiliaires et éclairage parties communes.

Le chauffage représente le poste de consommation énergétique le plus élevé. D'importantes économies d'énergie peuvent être réalisées en isolant d'avantage l'enveloppe du bâtiment.

3. Classement actuel du bâtiment (étiquettes DPE*)



4.Examen du bâti et des équipements - Améliorations

	Examen du bâti et des équipements	Améliorations
Ventilation	Les entrées d'air et les bouches d'extraction sont encrassées par la poussière dans certains logements. Certaines bouches d'origine ont été remplacées. Les gaines galvanisées en toiture sont rouillées par endroit. Les caissons de ventilation sont vétustes. L'installation présente un déséquilibre au niveau des débits ventilés. En effet, certains logements n'ont pas ou peu de débit alors que d'autres sont en surventilation, engendrant par la même occasion des sifflements.	Ventilation Hygroréglable de Type B - permet d'ajuster les débits d'air en fonction de l'occupation des logements. La basse consommation est la variation de fréquence au niveau de l'extracteur qui permet d'ajuster la puissance aux débits à extraire, afin de réduire la consommation énergétique des ventilateurs. Il sera mis en place une ventilation mécanique individuelle pour les deux logements qui se situent au RdC du bâtiment A et pour la loge du gardien. Cette solution prévoit le remplacement des réseaux horizontaux vétustes en toiture terrasse.
Menuiseries	Les dormant des fenêtres d'origine sont écaillés. Les ouvrants présentent des défauts d'étanchéité à l'air.	Remplacement des baies vitrées et fenêtres d'origine par des PVC à rupture de ponts thermiques. Performance thermique : 1,4 W/m ² .K
Occultations et coffres	De nombreux stores ont été enlevés et non remplacés.	Remplacement de tous les coffres. Mise en place de volets roulants sur les séjours.
Robinets thermostatiques	Des robinets manuels sont présents sur la majorité des radiateurs. Les robinets manuels ne permettent pas une régulation efficace pour la modulation de l'apport de chaleur.	Une telle installation se caractérise par la mise en place d'un robinet thermostatique sur chaque radiateur de chaque logement. En complément, des pompes à débit variable doivent être installées en chaufferie pour ne pas créer de bruit dans les canalisations et réduire les consommations électriques au juste nécessaire. On profitera de cette intervention sur les réseaux pour compléter le calorifugeage là où il est défectueux ou inexistant (par exemple en gaine technique pour le réseau d'eau chaude sanitaire).
Murs	Les pierres sont en bon état mais quelques joints sont en fin de vie. Les peintures des façades sont encrassées. Les peintures sur les garde-corps sont écaillées.	Mise en place de 16 cm de laine minérale $\lambda = 0,038 R=4,2 \text{ m}^2.K/w$ Finitions extérieures - Enduit minéral sur l'ensemble des façades en béton et en pierre - Bardage sur les rez-de chaussée - Peinture (type I3) sur les plafonds et les murs non isolés.
Planchers bas	Le faux plafond sur le patio est à remplacer.	Flocage d'une épaisseur de 14 cm de laine minérale . L'isolation du plancher sur cave doit être couplée à un traitement des ponts thermiques : • des poutres avec isolation sur les 3 faces • des refends avec descente d'isolant sur 60 cm Dépose du plafond existant et mise en œuvre d'un faux plafond sur ossature de type fermacel. Finition peinture I3 imperméable, pour le patio.
Toiture	L'étanchéité est assurée par une membrane bitumineuse protégée par des gravillons roulés. Une isolation d'origine d'épaisseur 4cm est présente. La nature de l'isolant n'est pas déterminée. Il est à noter l'absence de garde-corps.	Mise en place d'un isolant lors de la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse. Mise en place de garde-corps autolesté.
Eclairage	Les parties communes sont éclairées par des néons et lampes à incandescence sur minuterie.	La mise en place d'une détection de présence permettrait un meilleur confort d'utilisation. Les fournisseurs proposent maintenant des produits spéciaux à base de LED qui intègrent le détecteur de présence dans le luminaire facilitant ainsi la mise en œuvre facile et une économie d'énergie substantielle.
Eau chaude sanitaire	Deux circulateurs de marque GRUNDFOS fonctionnent en alternance. Le réseau de distribution de l'eau chaude sanitaire est bouclé et calorifugé dans les parties communes en dehors des logements mais son état est dégradé par endroit. Dans les gaines techniques, le réseau n'est pas isolé ce qui réchauffe le réseau d'eau froide également présent dans la gaine technique.	Les besoins en eau chaude sont assurés en moyenne entre 45 et 50% par l'installation solaire (85% les mois d'été). Du fait de la place limitée en chaufferie pour le stockage de l'eau, l'installation prévoit une couverture moyenne de 30% des besoins annuels d'ECS. Le pré-dimensionnement étudié comprend : - 116 m ² de capteurs solaires sur supports en toiture - 6 000 L de stockage en local technique
Désenfumage	Ventilation des paliers par système permanent, des grilles basses et hautes assure cette ventilation. La ventilation dans les cages d'escalier est permanente. Elle est assurée par des costières à vantelles sur les lanterneaux des toitures.	Mise en place d'exutoires de désenfumage étanches en toiture à la place des skydômes existants et de volets de désenfumage étanches à la place des bouches de désenfumage actuelles.
Chaufferie	La production est assurée par 2 chaudières de marque VISSMANN type VITOROND 200 – VD2 datant de 2005 et d'une puissance unitaire nominale de 950 kW. Elles sont équipées d'un brûleur de marque RIELLO type RS100. D'après les informations trouvées en chaufferie, le rendement des chaudières a été pris de 90 % à 100% de charge.	Il est envisageable de remplacer les chaudières actuelles par des modèles à condensation plus performants. Reprise de la fumisterie afin de l'adapter aux chaudières à condensation. L'installation de chaudières à condensation doit s'accompagner, si possible, d'une diminution du régime de température du réseau de chauffage.

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Remplacement des menuiseries dans les parties communes				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

Comment lire un tableau de financement des travaux

Exemple d'un tableau de financement :

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée (1)	Mensualité prêt (2)	Eco énergie mensuelles (3)	Effort mensuel (4)	CITE (5)	CEE (6)
F3	70	12 861 €	5 014 €	97 €	22 €	75 €	1 643 €	332 €
F4	88	16 169 €	6 304 €	122 €	28 €	94 €	2 066 €	417 €

Dans les pages suivantes, les montants de travaux sont exprimés en € TTC. Ils intègrent les coûts de travaux et des installations de chantier (échafaudages...) et les frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle, de coordination sps, d'assurance dommage ouvrage et de syndic.

Dans les pages « **Financement des travaux du scénario** » sont présentés pour des **appartements types** (F1, F2...) en fonction de leurs **tantièmes** :

- les **montants** des travaux pour l'appartement
- (1) les **économies d'énergie cumulées** sur 15 ans
- (2) une **mensualité** de prêt pour financer ces travaux. Cette mensualité est donnée pour un **prêt collectif** sur une durée de **15 ans**. Ce prêt est soit un prêt avec intérêts de type Copro 100, soit une combinaison d'un prêt Copro 100 et d'un **éco-PTZ Collectif** (Prêt à Taux Zéro). Ces prêts sont à adhésion volontaire, sans solidarité entre les copropriétaires et sans condition d'endettement ni limite d'âge. Ils sont **accessibles à tous les copropriétaires**
- (3) l'**économie d'énergie** mensuelle
- (4) l'**effort mensuel**, qui est la différence entre la mensualité du prêt et l'économie d'énergie mensuelle. Cette notion permet de comparer les scénarios entre eux, en intégrant les économies d'énergie et les prêts à taux bonifiés.
- les montants des différentes aides disponibles :
 - (5) **CITE**: Crédit d'Impôt Transition Energétique, montant pour un couple avec 2 enfants calculé avec les taux en vigueur à la date de l'audit, hors déduction éventuelle des montants de crédit d'impôt déjà récupérés au cours des 5 années précédentes. Le CITE est cumulable avec l'éco PTZ sous conditions de ressources.
 - (6) **CEE**: Certificats d'Economie d'Energie (valeur moyenne en vigueur à la date de l'audit)
- les aides **ANAH**, sous conditions de ressources, qui regroupent la subvention pour les travaux d'amélioration énergétique et la prime « Habiter mieux ». Ces aides sont versées à la **fin des travaux**, elles permettent de réduire le coût des travaux.

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
F3	70	8 002 €	9 931 €
F4	88	9 159 €	11 585 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Exemple d'un tableau des aides allouées par l'ANAH selon les revenus du copropriétaire

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

5. Définition des travaux : Scénario 0

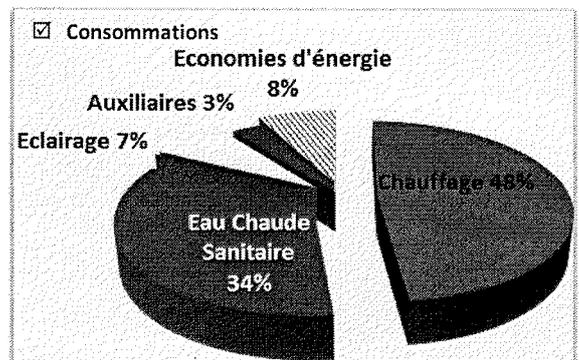
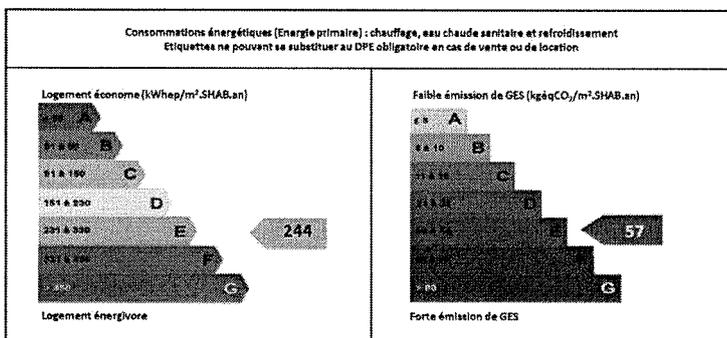
Description des travaux

- Ravalement simple
- Peinture des garde-corps
- Mise en place d'une ventilation Hygro B

*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	237
Economies d'énergie (5 usages) *		20

Coût des travaux		Scénario 0
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*		945 730 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année		9 698 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)		0 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

- Nouvelle identité visuelle de la résidence
- La ventilation mécanique permet de réduire les phénomènes de condensation à l'origine de moisissures et de traces noires
- Amélioration de la qualité de l'air

Confort ★★★★★

Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 0

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	2 932 €	22 €	3 €	19 €	0 €	0 €	Non éligible	
			Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)						

6. Définition des travaux : Scénario 1

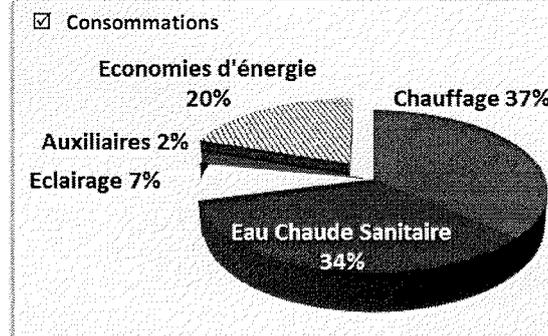
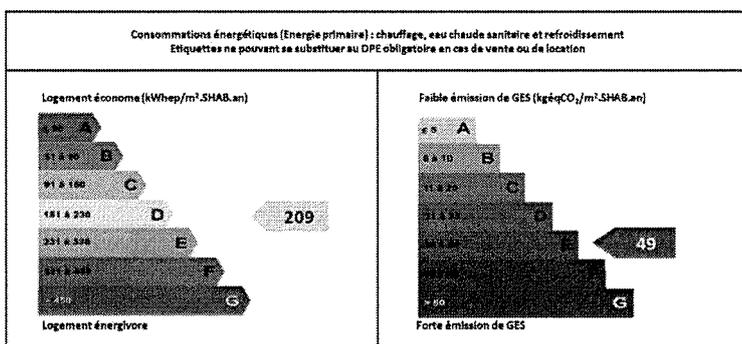
Description des travaux

- Scénario 0
- Remplacement des menuiseries privatives
- Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants
- Remplacement des menuiseries des parties communes
- Réfection des coffres de volets roulants
- Installation de volets roulants
- Installation de robinets thermostatiques

*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	206
Economies d'énergie (5 usages) *		50

Coût des travaux		Scénario 1
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*		1 900 190 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année		25 554 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)		6 992 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Suppression des effets de parois froides grâce aux nouvelles fenêtres
- Pour le changement de fenêtres, bénéficier de conditions d'achat groupé (réduction constatée de 20 à 40% par rapport au prix particulier)
- Facilité d'utilisation des nouveaux volets, meilleures occultations
- Suppression des infiltrations d'air dans les coffres des volets roulants
- Mise en place d'une régulation du chauffage dans les appartements pour éviter les surchauffes et adapter les consommations en fonction de l'usage de l'appartement
- Atteinte du seuil d'économie pour l'éligibilité des copropriétaires aux aides de l'ANAH

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 1 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	5 165 €	39 €	7 €	33 €	48 €	22 €	5 143 €	5 848 €

Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)

Financement des travaux du scénario 1 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	6 684 €	42 €	7 €	36 €	394 €	22 €	5 627 €	6 538 €

Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)

7. Définition des travaux : Scénario 2

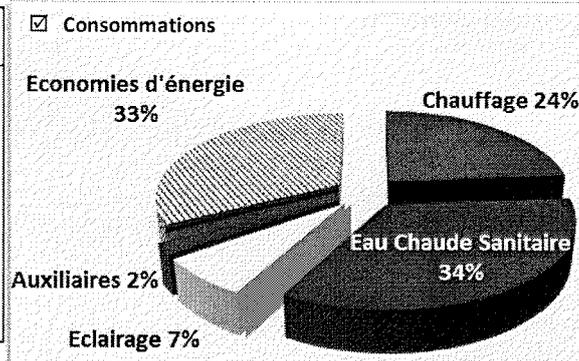
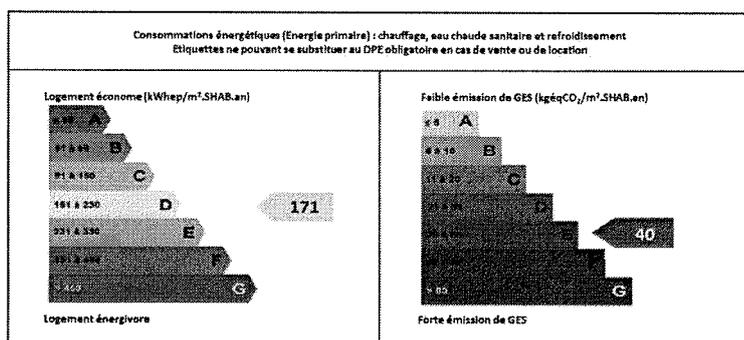
Description des travaux

- Scénario 1
- Isolation thermique des façades par l'extérieur
- Isolation des planchers bas

Scénario 2		
*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	173
Economies d'énergie (5 usages) *		84

Coût des travaux		Scénario 2
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*		2 444 470 €
Economies d'énergie la 1 ^{ère} année		43 011 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)		46 992 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Suppression des effets de parois froides et des ponts thermiques de façade.
- Amélioration du confort des appartements situés en rez-de-chaussée. Ceci limite l'appel de puissance de chauffage nécessaire à ces logements pour atteindre la température de confort.
- Possibilité de financer les travaux avec un prêt à taux zéro (20 000 € sur 10 ans) en remplaçant les menuiseries.

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 2 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	6 852 €	43 €	11 €	32 €	466 €	146 €	5 680 €	6 615 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

Financement des travaux du scénario 2 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	8 371 €	53 €	11 €	42 €	812 €	146 €	6 164 €	7 305 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

8. Définition des travaux : Scénario 3

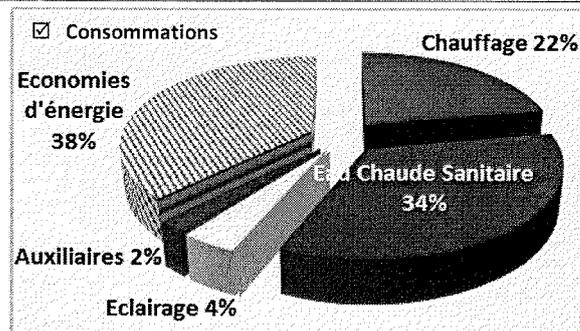
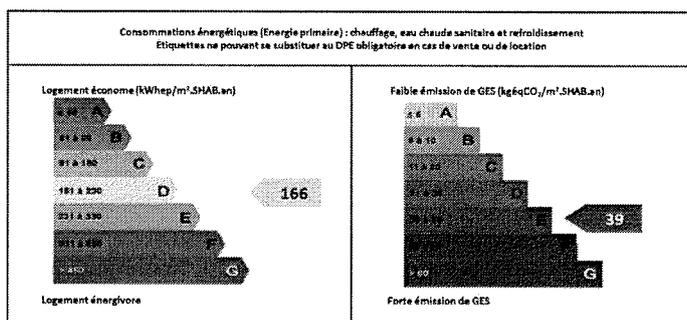
Description des travaux

- Scénario 2
- Isolation des toitures
- Optimisation de l'éclairage des parties communes

Scénario 3		
*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	160
Economies d'énergie (5 usages) *		96

Coût des travaux	
	Scénario 3
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*	2 689 979 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année	48 642 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	52 782 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Création d'une enveloppe homogène pour un confort optimum.
- Amélioration du confort des occupants des derniers étages.
- Réduction maximale des besoins de chauffage et de l'influence des hausses d'énergies sur les charges de la copropriété.

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 3 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	7 613 €	48 €	13 €	36 €	498 €	164 €	5 922 €	6 961 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

Financement des travaux du scénario 3 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	9 132 €	58 €	13 €	45 €	843 €	164 €	6 406 €	7 651 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

8. Définition des travaux : Scénario 4

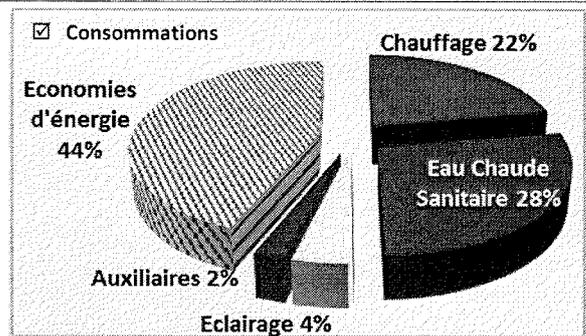
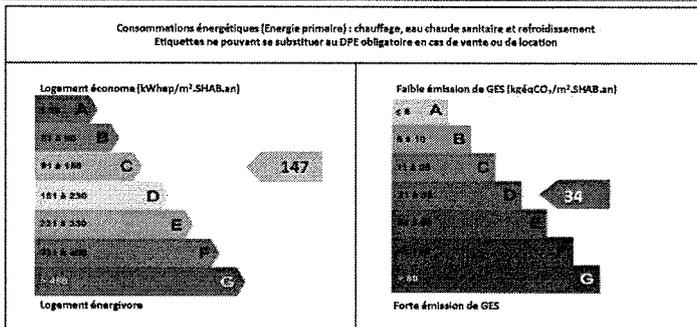
Description des travaux

- Scénario 3
- Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire

Scénario 4		
*Consommations exprimées en : kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Consommation totale *	257	144
Economies d'énergie (5 usages) *		113

Coût des travaux	
	Scénario 4
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO, syndic)*	2 838 894 €
Économies d'énergie la 1 ^{ère} année	56 636 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	52 782 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre (MOE), bureau de contrôle (BC), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), assurance dommage-ouvrage (DO), syndic



Avantages du scénario

Avantages scénario précédent +

- Recours aux énergies renouvelables pour l'ECS.
- Financement des travaux par un PTZ de 30 000€ sur 15 ans pour tous les copropriétaires occupants.
- Possibilité de concourir pour l'appel à projet « Copropriété Durable » pour obtenir jusqu'à 400 000€ d'aide de la Région (niveau BBC).
- Possibilité d'obtenir une subvention de 50% des honoraires de maîtrise d'œuvre ht, jusqu'à 80 000€ (niveau BBC).

Confort ★★★★★
Patrimoine ★★★★★

Financement des travaux du scénario 4 sans changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	8 075 €	51 €	15 €	36 €	547 €	164 €	6 069 €	7 170 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

Financement des travaux du scénario 4 avec changement de fenêtre

Coûts des travaux			Financement des travaux sur 15 ans			Aides à la fin des travaux		Subventions ANAH (6)	
Typologie	Tantièmes	Montant total des travaux	Mensualité Prêt (1)	Economies d'énergie mensuelles (2)	Effort mensuel (3)	CITE (4)	CEE (5)	Modeste	Très Modeste
Studio cave+pkg	310	9 594 €	61 €	15 €	46 €	893 €	164 €	6 553 €	7 861 €
Prêt copro 100 (taux 3,05% + garantie)									

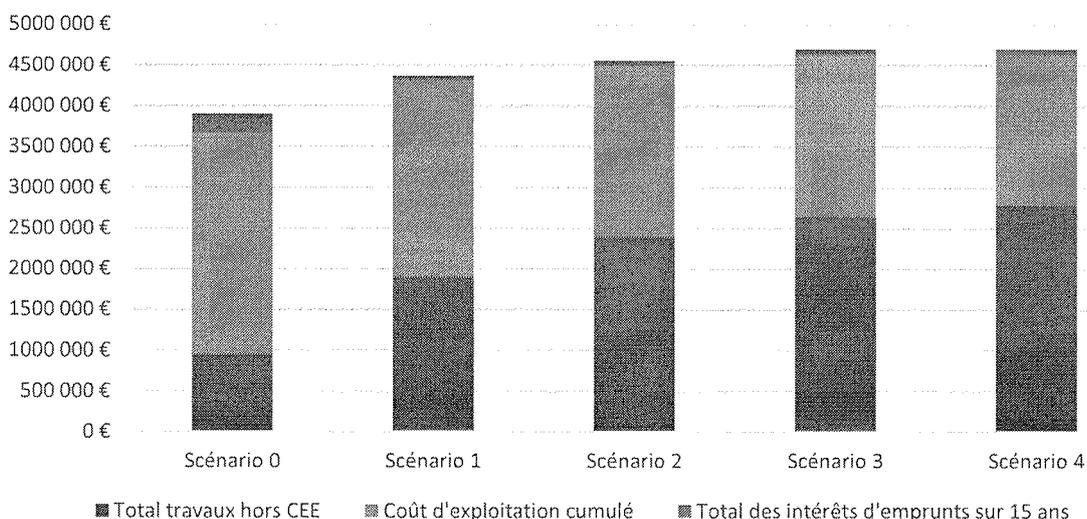
9 – Synthèse des scénarios d'améliorations du bâti et des équipements

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement simple	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Remplacement des menuiseries dans les parties communes				✓	✓
Optimisation de l'éclairage des parties communes				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓
DPE après travaux Classe énergie (Chauffage, ECS, refroidissement kWhép/m²SHAB.an)	244 E	209 D	171 D	166 D	147 C
Classe climat (Chauffage, ECS, refroidissement keqCO ₂ /m²SHAB.an)	57	49	40	39	34 D
Gain énergétique par rapport à l'état initial ⁴	8 %	20 %	33 %	38 %	44 %
Travaux donnant droit à aides					
Gain énergétique de 25% ⁵ (seuil aides ANAH)	x	✓	✓	✓	✓
ECO PTZ COLLECTIF avec remplacement de fenêtre	x	✓	✓	✓	✓
Type de prêt avec remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
ECO PTZ COLLECTIF sans remplacement de fenêtre	x	x	✓	✓	✓
Type de prêt sans remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
BBC rénovation ⁵ (seuil appel à projet ADEME-Région)	x	x	x	x	✓
CEE ²	x	✓	✓	✓	✓
CIDD ³	x	✓	✓	✓	✓
CONFORT	★☆☆☆☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
VALORISATION DU PATRIMOINE	★☆☆☆☆	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★

10 – Synthèse du coût et du financement des travaux

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Coût total des travaux (1)	945 730 €	1 900 190 €	2 444 470 €	2 689 979 €	2 838 894 €
Estimation coût d'exploitation annuel	145 968 €	130 112 €	112 654 €	107 024 €	99 030 €
Economie d'énergie pour l'année 1, tarif énergie actuel	9 698 €	25 554 €	43 011 €	48 642 €	56 636 €
Economies d'énergie cumulée actualisée sur 15 ans	180 372 €	475 277 €	799 958 €	904 688 €	1 053 368 €
Certificats d'économie d'énergie	0 €	6 992 €	46 992 €	52 782 €	52 782 €
Estimation de l'effort mensuel (2) pour un appartement Studio sans remplacement fenêtres		33 €	32 €	36 €	36 €
Estimation de l'effort mensuel (2) pour un appartement Studio avec remplacement fenêtres	20 €	36 €	42 €	45 €	46 €
Temps de retour actualisé (3) (en années par rapport au scénario 0)		26	25	25	24
Type de prêt sans remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
Taux de prêt	3,05%	3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%
Type de prêt avec remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
Taux de prêt	3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%
Total des intérêts d'emprunts sur 15 ans ou des économies d'intérêts liées au PTZ	236 310 €	47 480 €	61 080 €	67 215 €	70 935 €

Comparaison des scénarios en coût global avec une hypothèse d'augmentation des prix de l'énergie de 3% par an



- 1 Estimation des coûts des travaux TTC avec TVA 5,5%, incluant une enveloppe forfaitaire intégrant les frais de maîtrise d'œuvre, coordinateur SPS, bureau de contrôle, assurance dommage ouvrage, honoraires syndic.
- 2 Effort mensuel moyen : mensualité moins estimation moyenne des économies d'énergie au coût actuel de l'énergie
- 3 Temps de retour actualisé : évolution du retour brut selon les scénarios de travaux proposés

618.71

LES TIMBRES
12/6/1968
4686

28/ML

(R.F.)

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE
Le ~~XIX~~ XX
A Moudon (Meuse-de-Bretagne)

Maitre Marcel DRISSE, soussigné, notaire associé de la
Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial "Marcel
DRISSE et Guy FARRANGO, notaires associés" à la Résidence de Moudon,

Agissant à la requête des Sociétés Civiles Immobilières
Résidences des BRUYERES et STUDIO 20, ci-après identifiées,

A reçu le présent acte authentique contenant dépôt de règle-
ment de co-propriété d'un immeuble à construire, et partage entre les
S.C.I. RESIDENCE DES BRUYERES et STUDIO 20.

TITRE I - PERSONNE

A - IDENTIFICATION

Les requérants sont :

1302

1^{ont}- La Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYERES,
Société civile au capital de deux mille cinq cents francs, ayant son
siège à Paris, dix huitième arrondissement, 11 rue Eugène Carrière.

Constituée définitivement aux termes d'un acte sous signatures
privées en date à Paris du dix huit décembre mil neuf cent soixante neuf,
dont un original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial
de Moudon, le seize janvier mil neuf cent soixante dix et enregistré à
SEVRES SUD le deux février mil neuf cent soixante dix, folio 3, bordereau
42/6.

1301

2^{ont}- La Société Civile Immobilière STUDIO 20, société civile
au capital de douze mille cinq cents francs, ayant son siège à Paris,
onzième arrondissement, 13 avenue de Versailles,

Constituée définitivement aux termes d'un acte sous signatures
privées en date à Paris du dix huit décembre mil neuf cent soixante neuf,
dont un original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial
de Moudon, le seize janvier mil neuf cent soixante dix et enregistré à
SEVRES SUD le deux février mil neuf cent soixante dix, folio 3, bordereau
42/5.

Ci-après nommée "LES SOCIÉTÉS"

B - REPRESENTATION

La Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYERES est repré-
sentée par son gérant, Monsieur Claude DANUFI, administrateur de sociétés,
domicilié à Paris, 11 rue Eugène Carrière, fonction à laquelle il a été
nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 13 des statuts de ladite
société.

(Handwritten signatures)



La Société Civile Immobilière STUDIO 20 est représentée par son gérant Monsieur Albert MARRY, administrateur des sociétés, demeurant à Paris, 13 avenue de Versailles, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés de ladite société tenue le vingt quatre juin mil neuf cent soixante et onze, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial de Moudon, le vingt neuf juin mil neuf cent soixante et onze.

TITRE II - BIENS

L'immeuble objet des présentes, est identifié de la manière suivante :

A - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS SON ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Un ensemble immobilier situé à PARIS, vingtième arrondissement, 22, 24, 26, 28 et 30 rue du Borrégo et Villa des Bruyères numéros 1, 2, 2018, 3, 5 et 7, comprenant dans son état futur, quatre bâtiments :

- un premier, dit Bâtiment A, en façade sur la rue du Borrégo, élevé sur trois sous-sols, d'un rez-de-chaussée et neuf étages.
- le deuxième, dit Bâtiment B, milieu et perpendiculaire au Bâtiment A, élevé sur quatre sous-sols, d'un rez-de-chaussée ouvert et huit étages.
- le troisième, dit Bâtiment C, milieu et dans le prolongement du Bâtiment B, élevé sur quatre sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de sept étages.
- et le quatrième, dit Bâtiment D, milieu et perpendiculaire au Bâtiment C, élevé sur quatre sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de onze étages.

Terrain,

Le tout d'une contenance superficielle d'environ trois mille quatre cent quarante cinq mètres carrés, à prendre aux dépens d'un plus grand terrain de trois mille six cents mètres carrés environ, le surplus, soit cent cinquante cinq mètres carrés, comprenant une parcelle de terrain de quatre mètres de large en bordure de la rue du Borrégo devant être cédée à la Ville de Paris, pour l'établissement de la voie publique.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain sur lequel doit être édifié l'immeuble sus désigné appartient conjointement et indivisément aux SOCIÉTÉS, à concurrence de soixante pour cent pour la Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYÈRES et de quarante pour cent pour la Société Civile Immobilière STUDIO 20 au moyen de diverses acquisitions énoncées au verso et après :

[Handwritten signatures]



I. IMMEUBLE 22, RUE DU BORRÉGO

A. Ex-propriété JUJAT

Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du (23 Janvier 1970) vingt trois janvier mil neuf cent soixante dix, Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) P^o 3, N^o 56/11 dix huit février mil neuf cent soixante dix, folio 3 numéro 56/11

Madame Jeanne Lucienne GUENIN, sans profession, demeurant à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22, Veuve en uniques noces de Monsieur Gabriel JUJAT,

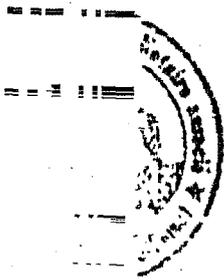
a vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22 au Villa des Bruyères n° d'une contenance superficielle d'environ cent quarante mètres carrés.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant savoir :

- 1/ Une somme de CENT UN MILLE QUATRE CENTS FRANCS (101.400 F.) qui a été payée comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.
- 2/ L'obligation prise par la société Studio 20 de livrer aux vendeurs, en toute propriété un studio d'une superficie minimum de trente mètres carrés comprenant une cuisine ou une kitchenette, water-closets, salle de bains et éventuellement loggia ou balcon, dans l'immeuble que ladite société "Studio 20" projette de construire sur le terrain objet de l'acte et sur tous terrains voisins.



[Handwritten signatures and initials]

Le vendeur a déclaré renoncer expressément au bénéfice du privilège de vendeur et à l'action résolutoire pouvant lui garantir le paiement du solde du prix de la vente et en conséquence a dispensé le notaire soussigné de prendre inscription à son profit lors de la publication des présentes.

~~Cette action évaluée à la somme de 80.000 Frs.~~

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le cinq mars mil neuf cent soixante dix, volume 8467 numéro 3. L'état délivré sur cette publication, du chef de la vendeuse était négatif en tous points.

Audit acte, Madame Veuve JUJAT a déclaré :

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

2° Du chef de Madame Veuve JUJAT.

Antérieurement ledit immeuble appartenait en propre à Madame Veuve JUJAT de la manière suivante :

Du chef de la communauté JUJAT-BENIZON

Originellement cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Gabriel JUJAT et Madame Adèle Alexandrine BENIZON, sa première épouse, savoir :

Les constructions pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de la dite communauté, sans avoir été, conféré ni laissé acquiescer aucun privilège d'architecte, entrepreneur ou ouvrier.

Et le terrain, connu ayant fait partie d'une propriété plus importante, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement au cours et pour le compte de ladite communauté de :

1° Monsieur Auguste Paris HÉLÉ, employé de commerce, et Madame Louise Antoinette Geneviève BOUJIN, son épouse, demeurant ensemble à Charanton le Pont (Seine) avenue du Marché,

2° Et Monsieur Paul Jean Baptiste BOUJIN, horticulteur, et Madame Clémentine HÉLÉ, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue Saint-Jacques numéro 33.

Suivant acte reçu par Maître CORPÉCHON, notaire à Hazy-le-Sec, le vingt et un juin mil neuf cent vingt deux,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatorze mille cinq cents francs payé comptant pour partie, et à terme pour autre partie.

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quatre août mil neuf cent vingt deux, volume 868 numéro 1, avec inscription d'office du même jour, volume 414 numéro 32, laquelle a été radiée en vertu d'un acte de radiation maintenu dressé par Maître CORPÉCHON, notaire sus nommé, le vingt huit mars mil neuf cent vingt trois.



[Handwritten signatures]

Décès de Madame JUJAT née DEUMIÈRE

Madame Adèle Alexandrine DEUMIÈRE, sus nommée, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Gabriel JUJAT, avec lequel elle demeurait à Paris, 22 rue du Barréon, est décédée en son domicile, le vingt cinq décembre mil neuf cent quarante cinq, laissant :

Monsieur Gabriel JUJAT, son mari survivant,

Commun en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du vingtième arrondissement de Paris, le deux juin mil neuf cent six.

Cette donataire en vertu d'un acte reçu par Maître HUSSENI-DESEMONGES dix neuf janvier mil neuf cent vingt quatre, de la pleine propriété de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession.

Laquelle donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Madame JUJAT née DEUMIÈRE n'ayant laissé à son décès, aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé après décès par Maître HILLET, notaire à Paris, le vingt mars mil neuf cent quarante six

Décès de Monsieur Gabriel JUJAT

Monsieur Gabriel JUJAT, sus nommé, est lui-même décédé à Paris, sur le vingtième arrondissement, rue de la Chine numéro 4, où il se trouvait momentanément, le onze février mil neuf cent soixante trois, époux en deuxième nocces de Madame Jeanne Lucienne GUENIN, laissant :

Ladite dame GUENIN, sa deuxième épouse survivante,

Commun en biens acquis aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître HILLET, notaire à Paris, le dix sept avril mil neuf cent quarante huit.

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître HUSSENI-DESEMONGES, notaire à Paris, le six juin mil neuf cent cinquante six, de la pleine propriété de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession.

Laquelle donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur Gabriel JUJAT étant décédé sans laisser aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi qu'il a été constaté en un acte de notoriété dressé par Maître HUSSENI-DESEMONGES, notaire à Paris, le vingt sept mai mil neuf cent soixante trois.

L'attestation de propriété après le décès de Monsieur JUJAT a été dressée par Maître HUSSENI-DESEMONGES, notaire à Paris, le douze mars mil neuf cent soixante quatre, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt cinq avril mil neuf cent soixante quatre, volume 5022 numéro 18.



Handwritten signature and initials.

B. Ex-propriété MATHIS

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du (22 Janvier 1970) vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) n° 3, n° 66/6 dix huit février mil neuf cent soixante dix folio 3, n° 66/6

Monsieur Edmond Henri Augusto MATHIS, Commissionnaire en marchandises, divorcé en premières noces de Madame Suzanne Louise Henriette MONTAGNIER et époux en secondes noces de Madame Christiane Louise LOLLIOT, demeurant à Paris, 20ème arrondissement, 22 rue du Borrégo.

a vendu à :

- La S.C.J. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

a) Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement rue du Borrégo, n° 22 et Villa des Bruyères n° 2,

d'une contenance superficielle d'environ cinquante huit mètres carrés quatre vingt sept/centièmes

b) Une bande de terrain d'une superficie d'environ onze mètres carrés soixante trois/centièmes, sise mêmes ville et rue, formant toute la largeur soit un mètre quarante neuf centi-mètres au regard du terrain vendu, d'un passage commun sis à Paris, 22 rue du Borrégo.

c) Et le droit de passage à tous usages sur le passage commun de un mètre quarante quatre centi-mètres de largeur pour accéder à la rue Borrégo.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE SEPT MILLE DEUX CENTS FRANCS (167.200 F.) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt huit février mil neuf cent soixante dix, volume 8160 numéro 8. L'état déposé sur cette publication, du chef du vendeur était négatif en tous points.



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and two smaller ones.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

Qu'il était marié sous le régime de la séparation de biens, pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DURANT des AULNOIS, notaire à Paris, le dix sept juillet mil neuf cent cinquante sept.

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

Madame Christiane Louise LOLLLOT, épouse MATHIS, est intervenue à l'acte sus-énoncé.

2° Du chef de Monsieur MATHIS

Ledit immeuble appartenait à Monsieur MATHIS, au moyen de l'acquisition qu'il en a faite seul, de :

Monsieur Raymond Jean DELAYE, artiste peintre, et Madame Marie NICHE, son épouse autorisée, demeurant ensemble à Aubervilliers, 110 avenue de la République.

Suivant acte reçu par Maître Pierre DURANT des AULNOIS, notaire à Paris, le dix neuf mars mil neuf cent cinquante et un.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent cinquante mille francs sur lequel cinquante mille francs ont été payés comptant.

Une expédition de cet acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le sept avril mil neuf cent cinquante et un, volume 1606 numéro 30.

L'état délivré sur cette transcription à la date du même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau était négatif de toutes formalités à l'exception de l'inscription d'office prise le même jour, volume 777 numéro 92.

Audit acte, les vendeurs ont fait les déclarations suivantes :

Qu'ils étaient nés : Monsieur DELAYE à Paris sur le dix neuvième arrondissement, le sept août mil neuf cent sept, Madame DELAYE à Saint-Denis (Cher) le dix neuf février mil neuf cent sept.

Qu'ils étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de La Courneuve, le trois septembre mil neuf cent vingt sept.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits ni chargés d'aucune fonction portant hypothèque légale.



Handwritten signatures of the parties involved in the deed.

Monsieur BATHIS a été libéré du solde de son prix ainsi qu'il résulte d'une quittance reçue par Maître Pierre DURANT des AULIERS, notaire sus nommé, le huit octobre mil neuf cent cinquante et un, contenant mainlevée de l'inscription de privilège de vendeur sus énoncé, laquelle a été radiée le deux novembre mil neuf cent cinquante et un.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur et Madame DELAYE

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame DELAYE, au moyen de l'acquisition que Monsieur DELAYE en avait faite seul et pour le compte de cette communauté de :

Monsieur Charles BROUËRI, ajusteur mécanicien, et Madame Angéline Juliette Octavie SOUCHEI, son épouse, décédés ensemble à Montigny-les-Corveilles (Seine et Oise) avenue de la République numéro 31,

Suivant acte reçu par Maître BOSSY, notaire à Noisy le Sec, le dix huit mars mil neuf cent quarante sept,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent mille francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt trois avril mil neuf cent quarante sept, volume 1.404 numéro 9.

Il ne semble pas qu'il ait été délivré d'état sur cette transcription.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés, Monsieur BROUËRI en premières noces et Madame BROUËRI en secondes noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du vingtième arrondissement de Paris, le vingt sept avril mil neuf cent vingt et un.

Que Madame BROUËRI était veuve en premières noces de Monsieur Maxime Jules GARNIER,

Qu'elle a été tutrice de son fils issu de son premier mariage âgé de trente et un ans et qu'elle n'était et n'avait jamais été chargée d'autres fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur BROUËRI n'était et n'avait jamais été tuteur de mineurs ou d'interdit et n'était soumis à aucune hypothèque légale.

En raison des déclarations ci-dessus, il ne semble pas que Monsieur DELAYE ait fait remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Du chef de Monsieur et Madame BROUËRI-SOUCHEI

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame BROUËRI-SOUCHEI, savoir :

Les constructions, pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de leur communauté, sans avoir conféré ni laissé acquérir aucun privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur,

Et le terrain comme faisant partie d'un plus important de deux cent vingt huit mètres carrés quatre vingt un centièmes d'après les titres, acquis par eux, au cours et pour le compte de leur communauté, savoir :



1 - à concurrence de cent vingt huit autres carrés de :

Monsieur Auguste Marie HAYER, employé de commerce, et Madame Louise Marie Geneviève BOUDIN, son épouse, demeurant ensemble à Charenton le Pont, avenue du Marché numéro 37,

Et de Monsieur Paul Jean Baptiste BOUDIN, horticulteur, et Madame Clémentine PARASA, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 30 rue Saint Fargeau,

Aux termes d'un contrat reçu par Maître CORPECHOT, notaire à Noisy le Sec, les vingt et vingt et un juin mil neuf cent vingt deux,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six mille quatre cent francs sur lequel les acquéreurs ont payé comptant aux termes du contrat qui en contient quittance, la somme de huit cents francs.

Quant au surplus, soit cinq mille six cents francs, ils ont été stipulés payables à terme.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 605 numéro 20, avec inscription d'office du même jour, volume 414 numéro 68.

Sur cette transcription, à la date du même jour, Monsieur le Conservateur dudit bureau a délivré au chef des vendeurs et de Madame veuve BOUDIN, précédents propriétaires, un état négatif de saisie et mention; mais révélant entre l'inscription d'office précitée, l'existence de cinq inscriptions toutes radiées depuis, et d'une transcription opérée le dix juin mil neuf cent douze, volume 400 numéro 3, d'un partage reçu par Maître CORPECHOT, notaire à Noisy le Sec, et Maître MUSSELOT DESERANGES, notaire à Paris, le dix sept mai mil neuf cent douze.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, attendu les déclarations d'état civil faites par les vendeurs.

Aux termes d'une quittance reçue par Maître CORPECHOT, notaire sus nommé, le six septembre mil neuf cent vingt six, Monsieur et Madame BRONNERI se sont libérés entre les mains des vendeurs sans deniers d'emprunt ni subrogation au solde de leur prix d'acquisition.

Par suite, notifiée de l'inscription d'office du dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 414 numéro 68 a été donnée, et la radiation opérée.

Il - à concurrence de cent autres carrés quatre vingt centimètres, de :

Monsieur Gabriel JULIAT, ébéniste et Madame Adèle Alexandrine BERNIERI, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue du Borrégo numéro 22, suivant contrat reçu par Maître DITTE, notaire à Paris, le quatre décembre mil neuf cent trente trois, moyennant le prix principal de quinze mille francs, sur lequel il a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance, la somme de huit mille francs.

Quant aux sept mille francs de surplus, ils ont été stipulés payables à terme.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le douze décembre mil neuf cent trente trois, volume 623 numéro 5, avec inscription d'office du même jour, volume 643 numéro 62.

Il ne semble pas avoir été délivré d'état sur cette transcription.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, les vendeurs ayant déclaré sur leur état civil qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Aux termes d'une quittance reçue par Maître DITTE, notaire sus nommé, les treize juin juillet et dix août mil neuf cent trente quatre, Monsieur et Madame BRONNERI se sont libérés de leur prix d'acquisition.

Par suite, notifiée entière et définitive de l'inscription d'office ci-dessus a été consentie et la radiation en a été opérée le huit janvier mil neuf cent trente cinq.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.

0

C. Ex-proprété HALTER

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du (22 Janvier 1970) vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix, Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) ~~Fe 3, n° 66/5~~ dix huit février mil neuf cent soixante dix, folio 3 n° 66/5

Monsieur Simon Joseph HALTER, Monteur en chaussures et Madame Jacqueline Henriette FLAMENT, magasinière, son épouse, demeurant ensemble à Paris 20ème arrondissement, 22 rue du Borrégo.

ont vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

- a) Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22 et Villa des Bruyères n° 2b d'une contenance superficielle d'environ soixante sept mètres carrés vingt et un centièmes.
- b) Une bande de terrain d'une superficie d'environ douze mètres carrés quatre vingt huit centièmes sise mêmes ville et rue formant toute la largeur soit un mètre quarante quatre centimètres au regard du terrain vendu, d'un passage commun, sis à Paris, 22 rue du Borrégo.
- c) Et le droit de passage à tous usages sur le passage commun de un mètre quarante quatre centimètres de largeur pour accéder à la rue du Borrégo.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE HUIT CENTS FRANCS (140.800 F. payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le cinq mars mil neuf cent soixante dix, volume 8167 numéro 1°. L'état délivré sur cette publication était négatif de transcription saisie et mention saisie a révélé une inscription prise le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante sept, volume 1447 numéro 1, au profit de la Société des Frères Immobiliers, en vertu d'un acte reçu par Me HUSSENOT DESENONDES le vingt neuf novembre mil neuf cent soixante sept, laquelle a fait l'objet d'un acte de mainlevée reçu par ledit Me HUSSENOT DESENONDES, le vingt février mil neuf cent soixante dix et est en cours de radiation.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Ils étaient mariés tous deux en premières noces, sans contrat de mariage préalable



[Handwritten signatures]

La union célébrée à la mairie d'ANGY (Oise) le
vingt six février mil neuf cent quarante neuf.

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction
à la libre disposition des biens vendus, notam-
ment par suite de liquidation de biens, de ré-
glement judiciaire, d'expropriation, de confisca-
tion totale ou partielle, d'existence de droits
de préemption, de causes de rescision, résolutions
ou de toutes autres raisons.

2° Du chef de Monsieur et Madame HALTER

Ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame
HALTER par suite de l'acquisition qu'ils en ont
faite.

Madame Augustine Pauline Frédérique LOISEAU, sans profession, demeurant à Paris,
vingtième arrondissement, Rue du Barrage numéro 22 et villa des Bruyères numéro 2 bis, veuve
en premières nocces de Monsieur Charles Florimond Gustave GLAND et en deuxième nocces de
Monsieur Georges Lucien LEGROS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MUSSENOT DESCHONGES et Maître IMBIERGE,
notaires à Paris, le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de soixante mille francs,
sur lequel a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, savoir :

- à concurrence de vingt quatre mille francs des deniers personnels des vendeurs,
- et à concurrence des trente six mille francs de surplus au moyen du prêt qui
leur a été consenti par la Société de Prêts Immobiliers "SOPRI".

Monsieur et Madame HALTER déclarent qu'ils ont intégralement remboursé le montant
du prêt ci-dessus énoncé, et s'obligent à rapporter la mainlevée de l'inscription ci-après
énoncée sous deux mois de ce jour.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au quatrièmes bureau des hypothèques
de la Seine, le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante sept, volume 6644 numéro 16,
avec inscription de privilège de vendeur du même jour, volume 1447 numéro 1°.

L'état délivré sur cette publication, le même jour, par Monsieur le Conservateur
dudit bureau des hypothèques, du chef de la vendeuse et de deux précédents propriétaires,
était égalif en tous points.

Audit acte, la vendeuse a déclaré :

- qu'elle était née à l'Aigle (Orne) le quatorze octobre mil huit cent quatre
vingt cinq,
- qu'elle était veuve en premières nocces de Monsieur Charles Florimond Gustave GLAND
et en deuxième nocces, non remarquée de Monsieur Georges Lucien LEGROS,
- qu'elle ne remplissait et n'avait jamais rempli de fonction exportant hypothèque
légale sur ses biens.



Handwritten signature: Halter

ORIGINE AMERICAINE

Du chef de Madame veuve LIGROS

Ledit immeuble appartenait à Madame veuve LIGROS, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite au cours de son mariage, étant séparée de biens de Monsieur Georges Lucien LIGROS, son mari depuis décédé, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BISEI, notaire à Poissy, le seize janvier mil neuf cent trente neuf, de :

Monsieur Charles BROMBERT, ajusteur-mécanicien et Madame Angéline Juliette Octavie SOULHET, son épouse, demeurant ensemble à Montigny-les-Corailles, 31 avenue de la République,

Suivant acte reçu par Maître BOSSY, notaire à Noisy le Sec, le dix huit mars mil

neuf cent quarante sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent trente mille francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, sous le titre "déclarations d'état civil et autres" les parties ont déclaré s'en référer en ce qui concerne les déclarations d'état civil et autres à un acte de vente par Monsieur et Madame BROMBERT à Monsieur DELAYE, reçu le même jour par ledit Maître BOSSY.

Une expédition de cet acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le deux mai mil neuf cent quarante sept, volume 1404 numéro 37.

L'état délivré sur cette transcription n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Du chef de Monsieur et Madame BROMBERT-SOULHET

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame BROMBERT SOULHET, savoir :

Les constructions, pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de ladite communauté, sans avoir conféré ni laissé acquérir aucun privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur,

Et le terrain comme faisant partie d'un plus important de deux cent vingt six mètres carrés quatre vingt un centimètres d'après les titres, acquis par eux, au cours de leur communauté, savoir :

1 - A concurrence de cent vingt huit mètres carrés de :

Monsieur Auguste Marie KAYER, employé de commerce, et Madame Louise Antoinette Geneviève BODIN, son épouse, demeurant ensemble à Charenton le Pont, avenue du Marché numéro 37,

Et de Monsieur Paul Jean Baptiste BODIN, horticulteur, et Madame Clémentine PARASA, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 27 rue Saint Fargeau,

Aux termes d'un contrat reçu par Maître CORPECHOT, notaire à Noisy le Sec, les vingt et un juin mil neuf cent vingt deux.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six mille quatre cent francs sur lequel les acquéreurs ont payé comptant aux termes du contrat qui en contient quittance, la somme de huit cents francs.

Quant au surplus, soit cinq mille six cents francs, ils ont été stipulés payés en trois termes.

[Handwritten signature]



- 13 -

Une expédition de ce contrat a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 605 numéro 20, avec inscription d'office du même jour, volume 414 numéro 66.

Sur cette transcription, à la date du même jour, Monsieur le Conservateur a dit bureau a délivré au chef des vendeurs et de Madame veuve BOUJIN, précédente propriétaire, un état négatif de saisie et mention, mais révélant outre l'inscription d'office précitée, l'existence de cinq inscriptions toutes radiées depuis, et d'une transcription opérée le six juin mil neuf cent douze, volume 400 numéro 3, d'un partage reçu par Maître CORPÉCHY, notaire à Noisy le Sec, et Maître MUSSELOT DESENGES, notaire à Paris, le dix sept mil neuf cent douze.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, attendu les déclarations d'état civil faites par les vendeurs.

Aux termes d'une quittance reçue par Maître CORPÉCHY, notaire sus nommé, le six septembre mil neuf cent vingt six, Monsieur et Madame BROUILLÉ se sont libérés entre les mains des vendeurs sans deniers d'emprunt ni subrogation du solde de leur prix d'acquisition.

Par suite, mainlevée de l'inscription d'office du dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 414 numéro 66 a été donnée, et la radiation opérée.

II - A concurrence de cent mètres carrés quatre vingt centièmes, de :

Monsieur Gabriel MILLET, mécanicien et Madame Adèle Alexandrine SEMÉZOU, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue du Borrégo numéro 22, suivent contrat reçu par Maître DITTE, notaire à Paris, le quatre décembre mil neuf cent trente trois, moyennant un prix principal de quinze mille francs, sur lequel il a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance, la somme de huit mille francs.

Quant aux sept mille francs de surplus, ils ont été stipulés payables à terme.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le douze décembre mil neuf cent trente trois, volume 623 numéro 5, avec inscription d'office du même jour, volume 643 numéro 62.

Il ne semble pas avoir été délivré d'état sur cette transcription.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, les vendeurs ayant déclaré sur leur état civil qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Aux termes d'une quittance reçue par Maître DITTE, notaire sus nommé, les trente un juillet et dix août mil neuf cent trente quatre, Monsieur et Madame BROUILLÉ se sont libérés de leur prix d'acquisition.

Par suite, mainlevée antérieure et définitive de l'inscription d'office ci-dessus a été consentie et la radiation en a été opérée le huit janvier mil neuf cent trente cinq.



D. Ex-proprété MARTIGNY

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de MEUDON, en date du (22 Janvier 1970) vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix, enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) n° 3, n° 66/7 dix huit février mil neuf cent soixante dix, folio 3 n°66/7

Monsieur Marcel Hubert Edouard MARTIGNY, ingénieur, et Madame Amélie Madeleine DROUILLAT, son épouse, demeurant ensemble à Survilliers (Val d'Oise) "Le Colombier" A.245 C.3, Square Les Glycines.

ont vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

a) Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22 et Villa des Bruyères n° 3 ter

d'une contenance superficielle d'environ soixante et un mètres carrés soixante quatorze centièmes.

b) Une bande de terrain d'une superficie de dix mètres carrés soixante dix huit centièmes sise mêmes ville et rue, formant toute la largeur soit un mètre trente cinq centimètres au regard de l'immeuble vendu, d'un passage commun sis à Paris, rue du Borrégo, n° 22

c) Et le droit de passage à tous usages sur le passage commun pour accéder à la rue du Borrégo.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT NEUF MILLE HUIT CENTS FRANCS payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt huit février mil neuf cent soixante dix, volume 8180 numéro 2. L'état délivré sur cette publication était négatif à tous points.



Handwritten signature and initials in black ink.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils s'étaient mariés tous deux en premières noces, sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du 8ème arrondissement de Paris, le deux décembre mil neuf cent quarante trois.

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus notamment par suite de liquidation de biens de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescission, résolution ou de toutes autres raisons

2° Du chef de Monsieur et Madame MARTIGNY

Antérieurement ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame MARTIGNY par suite de l'acquisition faite de :

Madame Anne-Marie Jeanne Pauline DENTEL, épouse séparée contractuellement de biens de Monsieur Roger Antoine Michel BIAUDOLE, capitaine de l'Armée de l'Air, avec lequel elle demeure à Versailles, 1 rue Guyonnet,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, les seize et dix neuf mil neuf cent cinquante deux.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent soixante quinze mille francs payé comptant aux termes du dit acte qui en contient quittance de la manière suivante :

- à concurrence de cent mille francs des deniers personnels des acquéreurs,
- et à concurrence des cent soixante et onze mille francs de surplus, au moyen de fonds leur provenant d'un prêt qui leur a été consenti par Monsieur Pierre BEMASSY, artisan serrurier demeurant à Paris, 42 rue de Yvernois, lequel a été subrogé dans tous les droits et actions de la vendeuse.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf juin mil neuf cent cinquante deux, volume 1.764 numéro 43, avec inscription d'office du même jour, volume 785 numéro 110, laquelle a été définitivement radiée le neuf août mil neuf cent cinquante cinq

à la suite d'un acte de radiation quittance-maternelle dressé par Maître MOREL d'ARLEUX, notaire sus nommé, les dix huit et dix neuf juillet mil neuf cent cinquante cinq

L'état délivré le même jour sur cette publication, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques du chef de la vendeuse et de deux précédents propriétaires était négatif de saisies, transcriptions et mentions mais a révélé outre l'inscription sus énoncée, une inscription prise le vingt trois mai mil neuf cent quarante sept, volume 750 numéro 21, prise depuis.

Sur son état civil, la vendeuse a déclaré :

- qu'elle était née à Brest (Finistère) le treize août mil neuf cent vingt trois,
- qu'elle était mariée en premières noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MOREL d'ARLEUX, notaire sus nommé, le deux février mil neuf cent quarante neuf,
- qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdit ni chargée d'aucune fonction exerçant hypothèque légale sur ses biens,
- qu'elle était de nationalité française et résidait en France.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.

- 10 -

- 15 -

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Madame BERTHOULE

Ledit immeuble appartenait en propre à Madame BERTHOULE au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite étant célibataire de :

Monsieur Charles BROWNERT, ajusteur mécanicien et Madame Angélique Julie Octavie SOUCHEI, son épouse, demeurant ensemble à Montigny les Corneilles, 31 avenue de la République.

Suivant acte reçu par Maître BOSSY, notaire à Noisy le Sec, le neuf avril mil neuf cent quarante sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent mille francs qui a été payé comptant en l'acquit de Mademoiselle WENDEL, depuis épouse BERTHOULE, par Monsieur Louis SIRAVATO, cordonnier, demeurant à Paris, rue Robert Fleury numéro 4, aux termes de l'acte qui en contient quittance. Monsieur SIRAVATO a été subrogé aux droits des vendeurs conformément à l'article 1250 paragraphe 2 du Code Civil.

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt trois mai mil neuf cent quarante sept, volume 1.406 numéro 21, et le même jour, inscription a été prise d'office, au profit de Monsieur SIRAVATO, volume 750 numéro 21.

L'état délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit bureau, le même jour, a révélé l'existence outre l'inscription d'office sus énoncée, de deux autres inscriptions prises au profit du Crédit Foncier de France, lesquelles ont été radiées en vertu d'une mainlevée reçue par Maître BOSSY, notaire sus nommé, le vingt cinq juillet mil neuf cent quarante sept. Cet état était négatif de transcription de saisie, de transcription de donation et de substitution, de mention de résolution.

Attendu, des déclarations faites audit acte par les vendeurs sur leur état civil, Mademoiselle WENDEL n'a pas fait remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Du chef de Monsieur et Madame BROWNERT-SOUCHEI

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame BROWNERT SOUCHEI, savoir :

Les constructions, pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de ladite communauté, sans avoir conféré ni laissé acquérir aucun privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur,

Et le terrain comme faisant partie d'un plus important de deux cent vingt huit mètres carrés quatre vingt un centimètres d'après les titres, acquis par eux, au cours et pour le compte de leur communauté, savoir :

1 - A concurrence de cent vingt huit mètres carrés de :

Monsieur Auguste Marie HAYER, employé de commerce, et Madame Louise Antoinette Geneviève BUDIN, son épouse, demeurant ensemble à Charenton le Pont, avenue du Marché numéro 37.

Et de Monsieur Paul Jean Baptiste BODIN, horticulteur, et Madame Clémentine PARASA, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 30 rue Saint Fargeau.

Aux termes d'un contrat reçu par Maître CORPÉCHOT, notaire à Noisy le Sec, les vingt et vingt et un juin mil neuf cent vingt deux.

H. Amy. J. J.



Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six mille quatre cent francs sur lequel les acquéreurs ont payé comptant aux termes du contrat qui en contient quittance, la somme de huit cents francs.

Quant au surplus, soit cinq mille six cents francs, ils ont été stipulés payables à terme.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 605 numéro 20, avec inscription d'office du même jour, volume 414 numéro 68.

Sur cette transcription, à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré au chef des vendeurs et de Madame veuve BOUQUIN, précédente propriétaire, un état négatif de saisie et mention, mais révélant outre l'inscription d'office précitée, l'existence de cinq inscriptions toutes radiées depuis, et d'une transcription opérée le six juin mil neuf cent deux, volume 400 numéro 3, d'un partage reçu par Maître CORPICIOT, notaire à Noisy le Sec, et Maître JUSSENOT DESCHAMPS, notaire à Paris, le dix sept mil neuf cent deux.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, attendu les déclarations d'état civil faites par les vendeurs.

Aux termes d'une quittance reçue par Maître CORPICIOT, notaire sus nommé, le six septembre mil neuf cent vingt six, Monsieur et Madame BROUJAT se sont libérés entre les mains des vendeurs sans deniers d'emprunt ni subrogation du soldé de leur prix d'acquisition.

Par suite, radiation de l'inscription d'office du dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 414 numéro 68 a été donnée, et la radiation opérée.

1) - A concurrence de cent mètres carrés quatre vingt centimètres, de :

Monsieur Gabriel JUJAN, mécanicien et Madame Adèle Alexandrine BERNIZOU, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue du Barrégo numéro 22, suivant contrat reçu par Maître DITE, notaire à Paris, le quatre décembre mil neuf cent trente trois, moyennant le prix principal de quinze mille francs, sur lequel il a été payé comptant aux termes du procès qui en contient quittance, la somme de huit mille francs.

Quant aux sept mille francs de surplus, ils ont été stipulés payables à terme.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le douze décembre mil neuf cent trente trois, volume 1083 numéro 5 avec inscription d'office du même jour, volume 643 numéro 62.

Il ne semble pas avoir été délivré d'état sur cette transcription.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, les vendeurs ayant déclaré sur leur état civil qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Aux termes d'une quittance reçue par Maître GITE, notaire sus nommé, les trente un juillet et dix huit mil neuf cent trente quatre, Monsieur et Madame BROUJAT se sont libérés de leur prix d'acquisition.

Par suite, radiation entière et définitive de l'inscription d'office ci-dessus a été consentie et la radiation en a été opérée le huit janvier mil neuf cent trente cinq.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

E. Ex-propriété DOPP.

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du (23 Janvier 1970) vingt trois janvier mil neuf cent soixante dix, Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) P^o 3, N^o 66/0 dix huit février mil neuf cent soixante dix, folio 3 n^o 66/5

- A. Monsieur Gabriel Jean DOPP, Chef éboueur, et Madame Jeanne Léonne DUNONT, sans profession, son épouse, demeurant à Orly (Val de Marne) rue Christophe Colomb n^o 1.
- B. Monsieur Roger Claude RONNE, et Madame Liliane DOPP, employée de banque, son épouse, demeurant ensemble à Romainville (Seine Saint Denis) Cité Marcel Cachin, Bâtiment H, escalier 6.
- C. Et Monsieur Jean Claude GUERIN, menuisier, et Madame Danielle DOPP, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Saint Pierre des Corps (Indre et Loire) 51 rue Pierre Curie.

ont vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

- . Dix huit/vingt quatrièmes appartenant à Madame DOPP, sus nommée, en toute propriété,
- . Un/vingt quatrième appartenant à Madame RONNE, sus nommée, en toute propriété,
- . Un/vingt quatrième appartenant à Madame GUERIN, sus nommée, en toute propriété.

Soit ensemble vingt/vingt quatrièmes des droits indivis leur appartenant dans un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n^o 22 et Villa des Bruyères n^o 3.

d'une contenance superficielle d'environ quatre vingt quatre mètres carrés.

Et le droit au passage commun à tous usages de un mètre cinquante de largeur, aboutissant à la rue du Borrégo, lequel, au droit de la propriété sus désignée occupe une superficie d'environ seize mètres carrés.

/...



Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE QUATRE FRANCS (58.334 F.) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

1) Monsieur et Madame DOPP

Qu'ils étaient mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du 20ème arrondissement de Paris, le deux mars mil neuf cent quarante.

2) Monsieur et Madame RONNE

Qu'ils étaient mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du 20ème arrondissement de Paris, le vingt cinq mars mil neuf cent soixante et un

3) Monsieur et Madame GUERIN

Qu'ils étaient mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Tours (Indre et Loire) le cinq juin mil neuf cent soixante cinq,

Et ensemble,

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens sus désignés, notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le trois mars mil neuf cent soixante dix, volume 8164 numéro 1. L'état délivré sur cette publication, du chef des vendeurs, était complet en tous points.

2) Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de MEUDON, en date du (16 Mars 1970) seize mars mil neuf cent soixante dix, enregistré à SEVRES, Sud, le (15 Avril 1970) 4° 6, N° 140/3 quinze avril mil neuf cent soixante dix, folio 6 22140 numéro 140/3.

A. Mademoiselle Claudine DOPP, demeurant à Orly (Val de Marne) rue Christophe Colomb n°

mineure née à Paris sur le 20ème arron-

[Handwritten signatures]

./...



- 12 -

dissement, le vingt neuf avril mil neuf cent cinquante.

B. Mademoiselle Joëlle DOPP, demeurant à Orly (Val de Marne) rue Christophe Colomb n° 1,

Mineure née à Paris sur le vingtième arrondissement, le douze septembre mil neuf cent cinquante deux.

C. Monsieur Gabriel Didier DOPP, demeurant à Orly (Val de Marne) rue Christophe Colomb n° 1

Mineur né à Paris sur le vingtième arrondissement, le trente juillet mil neuf cent cinquante quatre.

D. Monsieur Patrick DOPP, demeurant à Orly (Val de Marne) rue Christophe Colomb n° 1.

Mineur né à Paris sur le vingtième arrondissement, le vingt neuf avril mil neuf cent cinquante sept.

ont vendu à :

- La S.C.I., Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes

- La S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

- . Un/vingt quatrième en toute propriété appartenant à Claudine DOPP, sus nommée.
- . Un/vingt quatrième en toute propriété appartenant à Joëlle DOPP, sus nommée.
- . Un/vingt quatrième en toute propriété appartenant à Gabriel Didier DOPP, sus nommé.
- . Un/vingt quatrième en toute propriété appartenant à Patrick DOPP, sus nommé.

Soit ensemble les quatre/vingt quatrième indivis leur appartenant dans un immeuble sis à Paris, vingtième arrondissement, rue du Borrégo, n° 22 et Villa des Bruyères, n° 3

d'une contenance superficielle d'environ quatre vingt quatre mètres carrés.

[Handwritten signatures]



Et le droit au passage commun à tous usages de un mètre cinquante de largeur, aboutissant à la rue du Borrégo, lequel, au droit de la propriété sus désignée occupe une superficie d'environ seize mètres carrés.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX FRANCS (16.666 F.) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine le vingt quatre avril mil neuf cent soixante dix, volume 8256 n° 7.

L'état délivré sur cette publication du chef des vendeurs est négatif en tous points.

Audit acte, les mineurs DOPP étaient représentés par :

Madame Madelaine DOPP, employée aux écritures épouse de Monsieur Raymond CHERON, demeurant à Saint Denis, 10 rue Pinel.

Agissant en qualité d'administrateur ad hoc des biens desdits mineurs, fonction à laquelle elle a été nommée le vingt trois décembre mil neuf cent soixante neuf, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Tutelles Près le Tribunal d'Instance d'Ivry sur Seine et qu'elle a acceptée par acte du même jour,

Et spécialement habilitée à l'effet dudit acte en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Tutelles Près le Tribunal d'Instance d'Ivry, le vingt quatre février mil neuf cent soixante dix.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus notamment par suite de liquidation de biens, du règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

3° Du chef des Consorts DOPP

Antérieurement ledit immeuble appartenait aux Consorts DOPP, de la manière suivante :



du chef de la communauté DUMONT-MANVILLE

Originellement ledit immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur DUMONT ci-après et nommé et Madame MANVILLE, son épouse, savoir :

Les constructions, pour les avoir fait édifier de leurs deniers personnels, au cours et pour le compte de ladite communauté, sans avoir créé, conféré ni laissé acquérir aucun privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur.

Et le terrain, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite, conjointement, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

1^o. Monsieur Auguste Marie FAYER, employé de commerce, et Madame Marie Louise Antoinette Genevieve BOUNDIN, son épouse, demeurant ensemble à Charanton-le-Pont, avenue du Marché numéro 37.

2^o. Et Monsieur Paul Jean Baptiste BOUNDIN, horticulteur, et Madame Clémentine PAVALO son épouse, demeurant ensemble à Paris, 30 rue Saint Fargeau.

Suivant acte reçu par Maître CORPELINO, notaire à Maisy le Sec, les vingt et vingt et un juin mil neuf cent vingt deux.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre mille cinq cents francs, sur lequel il a été payé comptant, la somme de cinq cents francs; quant au surplus, soit la somme de quatre mille francs, il a été stipulé payable à terme.

Audit contrat, les vendeurs ont déclaré :

Monsieur et Madame FAYER

Qu'ils étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Messieurs HUSSELDI DESCHINGES et BERNARD-TAILLET, notaires à Paris, le quatre septembre mil huit cent quatre vingt treize, préalable à leur union célébrée à la mairie du vingtième arrondissement de Paris le six septembre mil huit cent quatre vingt treize; lequel contrat ne contient aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni prescriptive d'emploi ou de rachat de ses biens propres.

Et que Madame FAYER n'était et n'avait jamais chargée de fonctions emportant hypothèque légale.

Monsieur et Madame BOUNDIN

Qu'ils étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CORPELINO notaire sus nommé, le dix huit novembre mil neuf cent six, préalable à leur union célébrée à la mairie du dix neuvième arrondissement de Paris, le vingt et un novembre mil neuf cent six, lequel contrat ne contient aucune clause restrictive de la capacité civile de Madame BOUNDIN.

Et que Monsieur BOUNDIN n'était et n'avait jamais été chargé de fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition dudit contrat a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix neuf juillet mil neuf cent vingt deux, volume 605 numéro 19, avec inscription d'office en date du même jour, volume 414 numéro 67, laquelle a été radiée en vertu d'un acte reçu par Maître DOWICHI, notaire sus nommé, le trente et un octobre mil neuf cent vingt neuf, ainsi que le constate un certificat délivré par Monsieur le Conservateur susdit bureau des hypothèques.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Sur cette transcription et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques a délivré un état négatif de saisie, transcription et mention tais qui a révélé l'existence de diverses inscriptions toutes aujourd'hui radées ou périmées faute de renouvellement.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pu être remplies sur cette acquisition.

Décès de Monsieur DUPONT

Monsieur Jean Léon DUPONT, en son vivant, fondeur, demeurant à Paris, sur le vingt-troisième arrondissement, 22 rue du Barrégo, époux en premières noces de Madame Augustine Jeanne MANQUETTE, de nationalité française, est décédé en son domicile sus indiqué, le vingt cinq mai mil neuf cent vingt six, laissant :

1er- Madame Augustine Jeanne MANQUETTE, demeurant à Paris, vingt-troisième arrondissement, rue du Barrégo numéro 22, son épouse survivante, devenue épouse puis veuve de Monsieur Gaston LEBEL, et depuis décédée ainsi qu'il sera dit ci-après.

Comme connue en biens légalement à défaut de contrat de mariage préétabli à leur union célébrée à la mairie du vingt-troisième arrondissement de Paris, le quatre octobre mil neuf cent dix neuf.

Et usufruitière légale en vertu de l'article 757 du Code Civil du quart des biens dépendant de la succession de son défunt mari.

2er- Et pour seule et unique héritière :

Mademoiselle Jeanne Léone DUPONT, alors célibataire mineure, actuellement sans profession, épouse de Monsieur Gabriel Jean DOPP, sus nommé.

La fille issue de son union avec son épouse survivante.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur DUPONT, par Maître BOSSY, notaire à Noisy-le-Sec, le vingt trois mai mil neuf cent soixante sept.

Décès de Madame veuve LEBEL née MANQUETTE

Madame Augustine Jeanne MANQUETTE, en son vivant, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur Jean Léon DUPONT et veuve en secondes noces non remarquée de Monsieur Gaston LEBEL, demeurant à Paris, vingt-troisième arrondissement, 22 rue du Barrégo, de nationalité française, est décédée à Paris, sur le vingt-troisième arrondissement, rue de la Chine numéro 4, où elle se trouvait momentanément, le vingt neuf novembre mil neuf cent soixante six, laissant, sauf l'effet de son testament ci-après énoncé :

Pour seule et unique héritière :

Madame Jeanne Léone DUPONT, épouse de Monsieur Gabriel Jean DOPP,

La fille issue de son union avec Monsieur DUPONT, son premier mari, précédé à Paris sur le vingt-troisième arrondissement, le vingt cinq mai mil neuf cent vingt six, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.



Handwritten signatures and initials, including a large 'y' and 'AG 29'.

Observation est ici faite qu'aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à Paris du vingt deux juillet mil neuf cent soixante trois, déposé judiciairement au rang des minutes de Maître HUSSENOT-DESJARDINS, notaire à Paris, le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante six, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, en date du même jour, Madame veuve LEBEL a pris les dispositions suivantes ci-dessous littéralement rapportées :

*Paris, le 22 juillet 1963.

*Ceci est mon testament, qui révoque toutes dispositions antérieures.

*Je lègue ma maison et toutes ses dépendances :

*A

*Liliane DOPP, épouse RONKE, cité Cachin Boulogne-Billancourt Seine

*Danielle DOPP, 22 rue du Borrégo XIXe

*Claudine DOPP

*Joëlle DOPP

*Gabriel DOPP

*Patrick DOPP

*Mes petits enfants habitant chez leurs parents, 1 rue Christophe Colomb
*Orly Seine.

*Fait par ma main en toute lucidité, le 22 juillet 1963.

*Augustine Jeanne NAHQUETTE, veuve LEBEL

*22 rue du Borrégo PARIS XIXe.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Madame veuve LEBEL, par Maître BOSSY, notaire sus nommé, le vingt trois mil neuf cent soixante sept, enregistré.

Suivant acte reçu par Maître BOSSY, sus nommé, le vingt deux décembre mil neuf cent soixante neuf, Madame DOPP, sus nommée, a consenti à l'exécution pure et simple du testament de Madame veuve LEBEL, sus énoncé.

L'attestation de propriété après le décès de Madame veuve LEBEL a été dressée par Maître BOSSY, notaire sus nommé, le vingt deux décembre mil neuf cent soixante neuf, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, et est en cours de publication au quatrième bureau des hypothèques de la Seine -



Handwritten signature and date: 17/09

F. Ex-propriété LEROUX.

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de MEUDON, en date du (20 Janvier 1970) vingt janvier mil neuf cent soixante dix. enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) F° 3, N° 66/2 dix huit février mil neuf cent soixante dix, folio n° 3 n° 66/3

Madame Yvonne Georgette Henriette QUIGNON, mécanicienne, demeurant à Clamart (Hauts de Seine) 49, Rue Jean Jaurès, veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Maurice François Elie LEROUX.

a vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes

- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22 et Villa des Bruyères n° 1

d'une contenance superficielle d'environ cent mètres carrés y compris une bande de terrain d'une superficie d'environ seize mètres carrés cinquante centièmes formant toute la largeur soit un mètre cinquante centimètres au regard de l'immeuble sus désigné, d'un passage commun aboutissant 22 rue du Borrégo.

Ⓢ Et le droit de passage à tous usages sur le passage commun pour accéder à la rue du Borrégo.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant savoir :

1) Une somme de DEUX MILLE SEPT CENTS FRANCS (2.700 F.) payée comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

2° Et l'obligation par la Société STUDIO 20 de livrer au Vendeur, en toute propriété deux studios représentant une superficie totale de quarante six mètres carrés utiles habitables ainsi qu'un emplacement de voiture au sous-sol, l'ensemble dans l'immeuble que la Société STUDIO 20 projette de construire sur le terrain présentement vendu et sur tous terrains voisins

Cette dation évaluée à la somme de (156.000 Frs) cent cinquante six mille francs.



Le vendeur a déclaré renoncer expressément au bénéfice du privilège de vendeur et à l'action résolutoire pouvant lui garantir le paiement du solde du prix de la vente et en conséquence a dispensé le notaire soussigné de prendre inscription à son profit lors de la publication des présentes.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le cinq mars mil neuf cent seize dix, volume 8167 numéro 2. L'état délivré sur cette publication était négatif en tous points.

Audit acte, Madame Veuve LEROUX a déclaré :

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expressions, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption de causes, de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

2° Du chef de Madame Veuve LEROUX :

Antérieurement ledit immeuble appartenait à Madame Veuve LEROUX, de la manière suivante :

Du chef de Monsieur et Madame QUIGNON-THIERRY

Originellement ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame QUIGNON-THIERRY, ci-après nommés, par suite de l'acquisition que Monsieur QUIGNON avait faite seul, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Georges Claudius ROUET, ajusteur, et Madame Claudine LIANDRAT, son épouse demeurant ensemble à Paris, 131 rue de Flandre,

Suivant contrat reçu par Maître CORPECHOU, notaire à Noisy-le-Sec, le dix neuf avril mil neuf cent trente deux,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de vingt mille francs qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit contrat a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le six septembre mil neuf cent trente deux, volume 1.044 numéro 16.

L'état délivré sur cette transcription, le même jour, par Monsieur le Conservateur dudit bureau des hypothèques, du chef des vendeurs, était négatif en tous points.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés en précédents noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du quartier d'arrondissement de Paris, le quatorze avril mil neuf cent dix sept.

Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonctions comportant hypothèque légale.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large vertical stroke and several cursive marks.

Décès de Madame QUIGNON-THIERRY

Madame Georgette Coralie Virginie THIERRY, en son vivant, sans profession, épouse de Monsieur Henri Adolphe Augustin QUIGNON, demeurant à Paris, 22 rue du Borrégo, est décédée en son domicile, le cinq septembre mil neuf cent quarante huit, ne laissant aucun ascendant ni descendant légitime, naturel ou adoptif ni aucun enfant adoptivement légitimé, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, mais laissant :

Monsieur Henri Adolphe Augustin QUIGNON, retraité, son mari survivant.

Comme commun en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'Amiens (Seine) le quatorze mai mil neuf cent dix.

Et comme donataire en vertu d'un acte reçu en présence réelle de : moins par Maître CORFICANDI, notaire sus nommé, le dix neuf août mil neuf cent trente deux, enregistré à Noisy le Sec, le neuf novembre mil neuf cent quarante huit, folio 97 3 numéro 786, de la pleine propriété de l'universalité des biens et droits immobiliers et mobiliers qui appartiendraient à la donatrice au jour de son décès et composeraient sa succession de quelque nature et de quelque valeur qu'ils soient et en quelque lieu qu'ils soient dus et situés sans aucune exception ni réserve.

Pour le donataire au cas de survie jouir et disposer desdits biens et droits comme de chose lui appartenant en pleine propriété à compter du jour du décès de la donatrice.

Ainsi que cette qualité est constatée par un acte de notoriété dressé après le décès de ladite dame par Maître BOSSY, notaire à Noisy-le-Sec, le neuf novembre mil neuf cent quarante huit, enregistré.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée par Maître BOSSY, notaire sus nommé, le treize novembre mil neuf cent quarante huit, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dixsept décembre mil neuf cent quarante huit, volume 1.465 numéro 41.

Décès de Monsieur QUIGNON

Monsieur Henri Adolphe Augustin QUIGNON, en son vivant, retraité, demeurant à Paris, vingtième arrondissement, 22 rue du Borrégo, veuf en premières noces et non remarié de Madame Georgette Coralie Virginie THIERRY, est décédé en son domicile sus indiqué, le sept novembre mil neuf cent soixante quatre, ne laissant aucun ascendant ni descendant légitime, naturel, adoptif ou adoptivement légitime, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, mais laissant :

Madame Yvonne Georgette Henriette QUIGNON, veuve non remariée de Monsieur Maurice François Elie LEROUX, comparante aux présentes.

Sa soeur germaine, comme étant issue avec lui-même de l'union de Monsieur Henri Clodoald QUIGNON et de Madame Marie Anna Fernande VAST, époux décédés, leurs père et mère.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après ce décès par Maître BOSSY, notaire sus nommé, le neuf juillet mil neuf cent soixante cinq.



Madame veuve LEROUX, légataire universelle en toute propriété, en vertu du testament olographe de Monsieur QUICHU, en date à Paris, du vingt juin mil neuf cent soixante, déposé judiciairement au rang des minutes de Me Bussy, notaire sus nommé, le quatre mars mil neuf cent soixante cinq, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, le quatre mars mil neuf cent soixante cinq, contenue en son procès-verbal d'ouverture et de description, en date du même jour.

Observation faite, qu'aux termes de ce testament, Monsieur QUICHU avait pris les dispositions suivantes ci-dessous littéralement rappelées :

*Je lègue à titre de legs particulier à Madame Suzanne ARMOUL née à Arques sur Oise, le dix huit décembre mil neuf cent dix, demeurant avec moi, pour la dédouaner de son dévouement pour l'entretien de ma maison, le ménage, l'intérieur, la cuisine, et de moi-même, le droit d'usage et d'habitation pendant sa vie du petit logement où je demeure.

*Ce d'usage et d'habitation prendrait fin pour le cas où Madame ARMOUL, m'aurait quitté.

*D'autre part, ce logement ne devra être occupé que par elle.

*Je reconnais que le mobilier qui est dans ce logement est la propriété personnelle de Madame ARMOUL et que je n'y ai aucun droit.

*En cas de décès de ma sœur, ses héritiers ou représentants qui profitera le legs ci-dessus indiqué devront exécuter les mêmes conditions que je lui ai imposées.

*Je révoque toutes dispositions à ce jour.

*Paris, le vingt juin mil neuf cent soixante.

*Signé : QUICHU.

Observation est ici faite que le droit d'usage et d'habitation ci-dessus énoncé dans le testament est devenu sans objet par suite du décès de Madame ARMOUL survenu à Paris, le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante cinq.

Duquel legs Madame LEROUX a été envoyée en possession en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, le cinq octobre mil neuf cent soixante cinq, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître Bussy, notaire sus nommé, le quatre novembre mil neuf cent soixante cinq.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée par Maître Bussy, notaire sus nommé, le huit décembre mil neuf cent soixante cinq, et une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le treize janvier mil neuf cent soixante six, volume 5759 numéro 9.



[Handwritten signature]

G. Ex-propriété BAIN

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du (23 Janvier 1970) vingt trois janvier mil neuf cent soixante dix Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) P^o 3, N^o 66/12 dix huit février mil neuf cent soixante dix folio 3^o 56, 56/12

Madame Christiane BAIN, sans profession, demeurant à SARCELLES (Val d'Oise) Chemin d'Enghien,

a vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

Les lots numéros 1 - 2 et 3 ainsi que les trois cent quarante et un millièmes des parties communes d'un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22 et Villa des Bruyères n° 7

d'une contenance superficielle d'environ deux cent cinquante trois mètres carrés

Et le droit de passage à tous usages par le passage commun d'un mètre cinquante centimètres de largeur qui accède à la rue du Borrégo

Dont le règlement de co-propriété dressé par Maître MALLET, notaire au Kremlin Bicêtre, le vingt huit février mil neuf cent soixante six a été publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le trente avril mil neuf cent soixante six, volume 5901, numéro 11.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE VINGT MILLE FRANCS (80.000 F.) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le cinq mars mil neuf cent soixante dix, volume 8157 numéro 4. L'état délivré sur cette publication, du chef de la vendeuse, était négatif en tous points.



Handwritten signatures and initials, including a large vertical signature and the initials 'Ay Jg'.

Audit acte, Madame Christiane BAIN a déclaré :

Qu'elle était divorcée en premières noces, non remariée de Monsieur François Marie VOLAND, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Versailles le vingt décembre mil neuf cent soixante sept, transcrit le vingt quatre avril mil neuf cent soixante huit.

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

2° Du chef de Madame Christiane BAIN

Antérieurement les biens sus-désignés appartenaient à Madame Christiane BAIN par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite après son divorce de :

Madame Marie Antoinette Victorine Valentine DUCI, sans profession, demeurant à Paris, vingtième arrondissement, 1 rue Boyer, veuve en premières nocces, non remariée, de Monsieur Arthur ARFINEGHI.

Suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à Noailles (Oise) le trente et un mai mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante mille francs, payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrièmes bureau des hypothèques de la Seine, le trois août mil neuf cent soixante huit, volume 7001 numéro 10.

Il ne semble pas avoir été délivré d'état sur cette publication.

Audit acte, la vendeuse a déclaré :

Qu'elle était née à Montaigu (Vendée) le premier octobre mil neuf cent sept,

Qu'elle était veuve en premières nocces non remariée de Monsieur Arthur ARFINEGHI,

Qu'elle ne remplissait et n'avait jamais rempli de fonction emportant hypothèque légale sur ses biens.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Madame veuve ARFINEGHI

Lesdits biens appartenaient à Madame veuve ARFINEGHI par suite des faits suivants

Originellement lesdits biens l'immeuble dont dépendent lesdits biens, dépendait de la communauté légale de biens existé entre Monsieur et Madame ARFINEGHI, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite, conjointement, au cours et pour le compte de cette communauté de :



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Madame Joanne Alice MICHUERE, sans profession, demeurant à Paris, 22 rue du Borrégo, veuve en premières nocces, non mariée de Monsieur Louis Joseph DEMIAULT, aux termes d'une

Aux termes d'un contrat reçu par Maître HALLET, notaire au Kremlin Bicêtre, le treize décembre mil neuf cent soixante deux.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix converti d'un casque accord entre les parties en l'obligation par les acquéreurs de recevoir dans leur maison, loger, nourrir, vêtir, entretenir Madame veuve DEMIAULT, et de lui fournir, jusqu'à son décès tout ce qui est nécessaire à l'existence.

Cette charge n'est éteinte lors du décès de Madame veuve DEMIAULT, survenue en son domicile à Paris, vingtième arrondissement, le deux janvier mil neuf cent soixante cinq.

Il a été déclaré audit acte que Madame DEMIAULT n'était pas mariée et qu'elle n'était pas en état d'interdiction de faillite, de règlement judiciaire ou cessation de paiements et que l'immeuble vendu n'était l'objet d'aucune mesure de confiscation.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf février mil neuf cent soixante cinq, volume 4515 numéro 19. (A) a été radiée sur la production de son acte de décès, le dix neuf février mil neuf cent soixante cinq.

Décès de Monsieur ARFINKSCHI

Monsieur Arthur ARFINKSCHI, en son vivant, sans profession, demeurant à Paris, 22 rue du Borrégo, est décédé en son domicile, le neuf mars mil neuf cent soixante trois, veuf en premières nocces de Madame Marie PELLET ROINE et époux en secondes nocces de Madame Marie Antoinette Victorine Valentine BULLI, laissant sa seconde épouse survivante, sus nommée :

Pour commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du vingtième arrondissement de Paris, le vingt quatre avril mil neuf cent quarante huit.

Et comme légataire universelle de tous les biens composant sa succession aux termes de son testament olographe en date à Paris du onze décembre mil neuf cent soixante deux, déposé au rang des minutes de Maître HALLET, notaire au Kremlin Bicêtre, le seize mai mil neuf cent soixante trois, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge du Tribunal de Grande Instance de la Seine contenue en son procès-verbal de description dudit testament en date du même jour.

Ce legs a pu recevoir son entière exécution, Monsieur ARFINKSCHI n'ayant laissé lors de son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître HALLET, notaire sus nommé, le vingt mars mil neuf cent soixante quatre.

Madame ARFINKSCHI a été envoyée en possession de ce legs universel aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, le vingt quatre juin mil neuf cent soixante quatre, dont la grosse est demeurée annexée à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par Maître HALLET, notaire sus nommé, le deux février mil neuf cent soixante cinq.

La propriété de l'immeuble dont s'agit aux mains de Madame veuve ARFINKSCHI a été constatée par une attestation notariée dressée par Maître HALLET, notaire sus nommé, le deux février mil neuf cent soixante cinq, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix sept mars mil neuf cent soixante cinq, volume 5410 numéro 11.



Handwritten signature and initials, possibly 'ARF' and '99'.

(1) Voir renvoi en fin d'acte

22-

Du chef de la communauté DECHAULT-INGUIERRE

Cet immeuble dépendait originellement de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame DECHAULT-INGUIERRE, au moyen de l'acquisition faite, de :

Monsieur Gérard Marius VIDAL, ingénieur, demeurant à Paris, 11 rue Michel Chalep, ayant agi au nom et comme tuteur à l'interdiction de Madame Marie Cécile VIDAL, sans profession, veuve en premières nocces, non remariée de Monsieur Auguste Marie CHAUFFA, demeurant à Paris, 5 villa du Progrès, mais résidant à Neuilly-sur-Seine, déclarée interdite par jugement rendu par le Tribunal Civil de la Seine, le trente et un décembre mil neuf cent quarante deux, fonction à laquelle Monsieur VIDAL a été nommé suivant délibération du Conseil de Famille de ladite dont tenue sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix du onzième arrondissement de Paris, le vingt deux juillet mil neuf cent quarante trois, et en exécution d'un jugement rendu par la chambre du conseil du Tribunal Civil de la Seine, le sept novembre mil neuf cent quarante sept, signifié à Monsieur le Procureur de la République en exécution de la loi du quinze juillet mil neuf cent quarante quatre, suivant exploit de Maître DASTIER, Notaire à Paris, en date du huit janvier mil neuf cent quarante huit, et devenu définitif ainsi qu'il résulte de la certification dressée par Maître CLOUZEAU, Avoué le douze mars mil neuf cent quarante huit, et du certificat de non appel délivré le même jour par Monsieur le Greffier du Tribunal Civil de la Seine,

Cet immeuble a été adjugé à Monsieur DECHAULT à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Civil de la Seine, en date du quatorze octobre mil neuf cent quarante huit, moyennant un prix payable dans les conditions fixées au cahier des charges.

La grosse du jugement d'adjudication a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf mars mil neuf cent quarante neuf, volume 760 numéro 162.

L'inscription d'office prise le même jour, volume 1.476 numéro 11 est devenue sans objet et périmée depuis.

Décès de Monsieur DECHAULT

Monsieur Louis Joseph DECHAULT, en son vivant, retraité, demeurant à Paris, 22 rue du Borrégo, est décédé à Paris, 1 rue Cabanis, où il se trouvait momentanément, le vingt et un décembre mil neuf cent cinquante huit, laissant :

Madame Jeanne Alice INGUIERRE, son épouse survivante, ses nommée,

Pour commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Rouen (Seine Maritime) le vingt six juin mil neuf cent douze.

Comme donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins, par Maître HALLET, notaire sus nommé, le vingt trois mars mil neuf cent trente huit.

Cette donation a pu recevoir son entière exécution, Monsieur DECHAULT n'ayant laissé lors de son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession.

La propriété de cet immeuble aux mains de Madame veuve DECHAULT a été constatée par une attestation de propriété dressée par Maître HALLET, notaire sus nommé, le onze mai mil neuf cent cinquante neuf, publiée au bureau des hypothèques de la Seine (quatrième bureau) le six juin mil neuf cent cinquante neuf, volume 3763 numéro 20.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

De chef de famille veuve CHAUJARD

Cet immeuble appartenait à Madame veuve CHAUJARD, sus nommée, tant comme ayant été
commun en biens acquis avec son défunt mari qu'aux termes de leur contrat de mariage reçu
par Maître HUSSELOT DESLIGNES, notaire à Paris, le vingt quatre avril mil neuf cent neuf,

Qu'en sa qualité de légataire universelle de Monsieur Auguste Marie CHAUJARD, son
mari, aux termes du testament olographe de ce dernier, en date à Paris du vingt deux juin mil
neuf cent vingt neuf déposé au rang des minutes de Maître MATIN AUGOUARD, notaire à Paris, le
premier mars mil neuf cent quarante, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du
Tribunal Civil de la Seine, en date du même jour.

Ce legs universel a pu recevoir son exécution, Monsieur CHAUJARD n'ayant
laissé lors de son décès survenu à Paris, rue de Châteauneuf, où il se trouvait momentanément,
le dix huit février mil neuf cent quarante, aucun héritier ayant droit à une réserve légale
dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître MATIN
AUGOUARD, notaire à Paris, le deux avril mil neuf cent quarante.

Madame veuve CHAUJARD a été envoyée en possession de son legs aux termes d'une
ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, le vingt six mil
neuf cent quarante, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître MATIN-AUGOUARD, notaire
sus nommé, le six août mil neuf cent quarante.

De chef de la communauté CHAUJARD-VIDAL

Cette créance dépendait de la communauté d'acquêts ayant existé entre Monsieur et
Madame CHAUJARD-VIDAL au moyen de l'adjudication prononcée à leur profit aux termes d'un jugement
rendu en la Chambre des Créances du Tribunal de la Seine, le vingt huit juillet mil neuf
cent trente quatre à la requête des Consorts CHISY, et dont la grosse a été transcrite au
quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le cinq octobre mil neuf cent trente quatre,
volume 1.155 numéro 6.

Monsieur CHAUJARD s'est libéré de son prix d'adjudication et des frais préalables
de vente en ce qui concerne les frais préalables entre les mains de Maître SOUSKIER, avoué
poursuivant aux termes d'une quittance sous signatures privées en date à Paris du cinq
septembre mil neuf cent trente quatre, enregistré à Paris, le dix neuf septembre suivant, folio
3, case 9, et en ce qui concerne le prix principal d'adjudication aux termes d'une quittance
reçue par Maître MATIN-AUGOUARD, notaire sus nommé, le vingt huit novembre mil neuf cent trent
quatre, contenant mention de l'inscription d'office prise lors de la transcription sus énonc
cée, le cinq octobre mil neuf cent trente quatre, volume 651 numéro 103, qui a été radiée
définitivement le quatorze janvier mil neuf cent trente cinq.



Handwritten signature and initials, possibly 'A. M.' and 'S.'.

H. Ex-proprété MOREAU

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du 23 Janvier 1970) vingt trois janvier mil neuf cent soixante dix

Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) P^o 3, N^o 66/10 dix huit février mil neuf cent soixante dix, folle 3 n^o 66/10

Monsieur Raymond Jean Maurice MOREAU, chauffeur et Madame Denise MANDON, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 20ème arrondissement, 22 rue du Borrégo.

ont vendu à :

- la S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

X Les lots numéros 4 - 5 - 6 - 7 - 8 et les six cent cinquante neuf millièmes des parties communes d'un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 22 et Villa des Bruyères n° 7

d'une contenance superficielle d'environ deux cent cinquante trois mètres carrés

Et le droit de passage à tous usages par le passage commun d'un mètre cinquante centimètres de largeur qui accède à la rue du Borrégo.

Dont le règlement deco-proprété dressé par Maître MALLET, notaire au KREMLIN BICETRE, le vingt huit février mil neuf cent soixante six, a été publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le trente avril mil neuf cent soixante six, volume 5901, numéro

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENTS FRANCS (151.300 F.) payé comptant à concurrence de SOIXANTE SEIZE MILLE TROIS CENTS FRANCS (76.300 F.) par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

/...

[Handwritten signature]



Quant au surplus, il a été stipulé payable le trente juin mil neuf cent soixante dix à concurrence de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (70.000 F.) et à la libération des lieux devant intervenir au plus tard le trente septembre mil neuf cent soixante dix pour le solde soit la somme de CINQ MILLE FRANCS (5.000 F.)

Aux termes de cet acte les vendeurs ont renoncé expressément au privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quatorze mars mil neuf cent soixante dix, volume 6184 numéro 20.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Abjat (Dordogne) le treize aout mil neuf cent soixante.

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de liquidation de biens, de règle judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

2° Du chef de Monsieur et Madame MOREAU

Antérieurement les biens sus-désignés appartenaient à Monsieur et Madame MOREAU par suite de l'acquisition qu'ils en ont conjointement faite de :

Madame Marie Antoinette Victoire Valentine BULLI, sans profession, demeurant à Paris vingt-troisième arrondissement, 1 rue Boyer, veuve en premières noces, non remarquée de Monsieur Arthur ARFELLEGHI.

Suivant acte reçu par Maître CALLEF, notaire au Kremlin Bicêtre, les premier et quatre avril mil neuf cent soixante six,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante mille francs, lequel il a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance la somme de vingt cinq mille francs, les vingt cinq mille francs de surplus, ayant été stipulés payables dans un délai de cinq ans à compter du jour de l'acte.

Monsieur et Madame MOREAU déclarent qu'ils se sont libérés du solde du prix de l'acquisition, ils s'obligent à justifier de ce paiement et de la radiation de l'inscription ci-après énoncée sous deux mois de ce jour.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le sept mai mil neuf cent soixante six, volume 5911 numéro 4, avec inscription de privilège de vendeur du même jour, volume 1345 numéro 61, radiée depuis.



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and 'A' followed by '29'.

Audit acte, la vendeuse a déclaré :
 Qu'elle était née à Montigny (Vendée) le premier octobre mil neuf cent sept,
 Qu'elle était veuve en premières nocces non remariée de Monsieur Arthur ARFIENGHU,
 Qu'elle ne remplissait et n'avait jamais rempli de fonction comportant hypothèque
 légale sur ses biens.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Madame veuve ARFIENGHU

Lesdits biens appartenant à Madame veuve ARFIENGHU par suite des faits suivants :

Originellement lesdits biens l'incubé écart dépendant lesdits biens, dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame ARFIENGHU, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite, conjointement, au cours et pour le compte de cette communauté de :

Madame Jeanne Alice HUGUERRE, sans profession, demeurant à Paris, 22 rue du Borrégu, veuve en premières nocces, non remariée de Monsieur Louis Joseph DEMUJAL, aux termes d'un

Aux termes d'un contrat reçu par Maître HALLET, notaire au Kremlin Bictre, le treize décembre mil neuf cent soixante deux.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix converti d'un commun accord entre les parties en l'obligation par les acquéreurs de recevoir dans leur maison, loger, nourrir, vêtir, entretenir Madame veuve DEMUJAL, et de lui fournir, jusqu'à son décès tout ce qui est nécessaire à l'existence.

Cette charge a été éteinte lors du décès de Madame veuve DEMUJAL, survenu en son domicile à Paris, vingtième arrondissement, le deux janvier mil neuf cent soixante cinq.

Il a été déclaré audit acte que Madame DEMUJAL n'était pas remariée et qu'elle n'était pas en état d'interdiction de faillite, de règlement judiciaire ou cessation de paiement et que l'incubé vendu n'était l'objet d'aucune mesure de confiscation.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf février mil neuf cent soixante trois, volume 4515 numéro 19. L'inscription de privilège de vendeur, prise le même jour, volume 1151 numéro 81 au profit de Madame veuve a été radiée sur la production de son acte de décès, le dix neuf février mil neuf cent soixante cinq.

Décès de Monsieur ARFIENGHU

Monsieur Arthur ARFIENGHU, en son vivant, sans profession, demeurant à Paris, 77 rue du Borrégu, est décédé en son domicile, le neuf mars mil neuf cent soixante trois, veuf en premières nocces de Madame Marie PELLET LUIRE et époux en secondes nocces de Madame Marie Antoinette Victorine Valentine BUEI, laissant sa seconde épouse survivante, sans nommée :

Pour commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du vingtième arrondissement de Paris, le vingt quatre avril mil neuf cent quarante huit.

Et comme légalatire universelle de tous les biens composant sa succession aux termes de son testament olographe en date à Paris du onze décembre mil neuf cent soixante deux, déposé au rang des minutes de Maître HALLET, notaire au Kremlin Bictre, le seize mai mil neuf cent soixante trois, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge du tribunal de Grande Instance de la Seine contenue en son procès-verbal de description dudit testament en date du même jour,

[Signature]



Ce legs a pu recevoir son entière exécution, Monsieur ARFINENCHI n'ayant laissé lors de son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître HALLET, notaire sus nommé, le vingt mars mil neuf cent soixante quatre.

Madame ARFINENCHI a été envoyée en possession de ce legs universel aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, le vingt quatre juin mil neuf cent soixante quatre, dont la grosse est décurée annexée à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par Maître HALLET, notaire sus nommé, le deux février mil neuf cent soixante cinq.

La propriété de l'immeuble dont s'agit aux noms de Madame veuve ARFINENCHI a été constatée par une attestation notariée dressée par Maître HALLET, notaire sus nommé, le deux février mil neuf cent soixante cinq, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix sept mars mil neuf cent soixante cinq, volume 5418 numéro 11.

Du chef de la communauté DEMOULI-INGUERRE

Cet immeuble dépendait originellement de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame DEMOULI-INGUERRE, au moyen de l'acquisition faite, de :

Monsieur Gérard Marius VIDAL, ingénieur, demeurant à Paris, 11 rue Michel Chales, ayant agi au nom et comme tuteur à l'interdiction de Madame Marie Cécile VIDAL, sans profession, veuve en secondes noces, non remarquée de Monsieur Auguste Marie CHAUMOND, demeurant à Paris, 5 villa du Progrès, mais résidant à Neuilly-sur-Seine, déclarée interdite par jugement rendu par le Tribunal Civil de la Seine, le trente et un décembre mil neuf cent quarante deux, fonction à laquelle Monsieur VIDAL a été nommé suivant délibération du Conseil de famille de ladite dame tenue sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix du canton arrondissement de Paris, le vingt deux juillet mil neuf cent quarante trois, et en exécution d'un jugement rendu par la chambre du conseil du Tribunal Civil de la Seine, le sept novembre mil neuf cent quarante sept, signifié à Monsieur le Procureur de la République en exécution de la loi du quinze juillet mil neuf cent quarante quatre, suivant exploit de Maître CHARRIER, Huissier à Paris, en date du huit janvier mil neuf cent quarante huit, et devenu définitif ainsi qu'il résulte de la certification dressée par Maître CLUZEL, Avoué le douze mars mil neuf cent quarante huit, et du certificat de non appel délivré le même jour par Monsieur le Greffier du Tribunal Civil de la Seine,

Cet immeuble a été adjugé à Monsieur DEMOULI à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Civil de la Seine, en date du quatorze octobre mil neuf cent quarante huit, moyennant un prix payable dans les conditions fixées au cahier des charges.

La grosse du jugement d'adjudication a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf mars mil neuf cent quarante neuf, volume 762 numéro 762.

L'inscription d'office prise le même jour, volume 1.476 numéro 11 est devenue sans objet et périmée depuis.

Décès de Monsieur DEMOULI

Monsieur Louis Joseph DEMOULI, en son vivant, retraité, demeurant à Paris, 22 rue du Barrégo, est décédé à Paris, 1 rue Cabanis, où il se trouvait momentanément, le vingt et un décembre mil neuf cent cinquante huit, laissant :

Madame Jeanne Alice INGUERRE, son épouse survivante, ses parents,

Pour connus en biens légalement à défaut de contrat de mariage précédé à leur union célébrée à la mairie de Rouen (Seine Maritime) le vingt six juin mil neuf cent cinquante.



Comme donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins, par Maître MALLET, notaire sus nommé, le vingt trois mars mil neuf cent trente huit.

Cette donation a pu recevoir son entière exécution, Monsieur DENIAULT n'ayant laissé lors de son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession.

La propriété de cet immeuble aux mains de Madame veuve DENIAULT a été constatée par une attestation de propriété dressé par Maître MALLET, notaire sus nommé, le onze mai mil neuf cent cinquante neuf, publiée au bureau des hypothèques de la Seine (quatrième bureau) le six juin mil neuf cent cinquante neuf, volume 3263 numéro 20.

Du chef de Madame veuve CHAUTARD

Cet immeuble appartenait à Madame veuve CHAUTARD, sus nommée, tant comme ayant été commune en biens acquis avec son défunt mari qu'aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BISSIARD DESLIGNES, notaire à Paris, le vingt quatre avril mil neuf cent neuf.

Qu'en sa qualité de légataire universelle de Monsieur Auguste Marie CHAUTARD, son mari, aux termes du testament olographe de ce dernier, en date à Paris du vingt deux juin mil neuf cent vingt neuf déposé au rang des minutes de Maître MAILLÉ-AUGUARD, notaire à Paris, le premier mars mil neuf cent quarante, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, en date du même jour.

Ce legs universel a pu recevoir son entière exécution, Monsieur CHAUTARD n'ayant laissé lors de son décès survenu à Paris, rue de Chine, où il se trouvait momentanément, le dix huit février mil neuf cent quarante, aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître MAILLÉ-AUGUARD, notaire à Paris, le douze avril mil neuf cent quarante.

Madame veuve CHAUTARD a été envoyée en possession de son legs aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, le vingt mai mil neuf cent quarante, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître MAILLÉ-AUGUARD, notaire sus nommé, le six août mil neuf cent quarante.

Du chef de la communauté CHAUTARD-VIAL

Cet immeuble dépendait de la communauté d'acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame CHAUTARD-VIAL au moyen de l'adjudication prononcée à leur profit aux termes d'un jugement rendu en la Chambre des Criées du Tribunal de la Seine, le vingt huit juillet mil neuf cent trente quatre à la requête des Consorts CHISY, et dont la grosse a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le cinq octobre mil neuf cent trente quatre, volume 1.155 numéro 6.

Monsieur CHAUTARD s'est libéré de son prix d'adjudication et des frais préliminaires de vente en ce qui concerne les frais préliminaires entre les mains de Maître SOUCHIER, avocat poursuivant aux termes d'une quittance sous signatures privées en date à Paris du cinq septembre mil neuf cent trente quatre, enregistré à Paris, le dix neuf septembre suivant, folio 3, case 9, et en ce qui concerne le prix principal d'adjudication aux termes d'une quittance reçue par Maître MAILLÉ-AUGUARD, notaire sus nommé, le vingt huit novembre mil neuf cent trente quatre, contenant mainlevée de l'inscription d'office prise lors de la transcription sus énoncée, le cinq octobre mil neuf cent trente quatre, volume 651 numéro 100, qui a été radiée définitivement le quatorze janvier mil neuf cent trente cinq.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

II. IMMEUBLE 24 RUE DU BORREGO

I. Ex-propriété des Consorts MARECHAL.

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de MEUDON, en date du 22 Janvier 1970) vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix enregistré à SEVRES, Sud, le 19 Février 1970) P^o 4, N^o 60/2 dix neuf février mil neuf cent soixante dix folio 4n°68/2

- a) Madame Félicie Marie MERRIENNE, sans profession, demeurant à Paris, 20ème arrondissement, 24 rue du Borrégo, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Victor Emile MARECHAL.
- b) Mademoiselle Régina Marie Louise MARECHAL, éducatrice spécialisée, demeurant à Paris, 20ème arrondissement, 24 rue du Borrégo, célibataire, majeure.
- c) Monsieur Gilbert Rolland MARECHAL, chef de bureau et Madame Eliane Louise GRAVEZ, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 13ème arrondissement, 19 rue Cantagrel.

Nariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du 13ème arrondissement de Paris, le vingt deux novembre mil neuf cent cinquante deux.

Monsieur MARECHAL agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de :

- d) Monsieur Roger Henri MARECHAL, employé de bureau, et Madame Liliane Annette Elise DIDION, employée, son épouse, demeurant ensemble à Saint Lüpicin (Jura) Allée des Tilleuls.

Nariés sous le régime de communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BOSSY, notaire à Noisy-le-Sec, le dix juillet mil neuf cent cinquante deux, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens aliénés.

Ont vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes



[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

Un immeuble sis à Paris, 20^{ème} arrondissement
rue du Borrégo n° 24

d'une contenance superficielle d'environ
huit cent vingt quatre mètres carrés.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS
(450.000 F) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient
quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la
Seine, le vingt huit février mil neuf cent soixante dix, volume 8960 numéro 10. L'état
délivré sur cette publication était négatif de transcription saisie et mention mais a
révélé une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit du Crédit Foncier
de France, le quatre avril mil neuf cent quarante six, volume 744 numéro 90, en vertu
d'un acte reçu par Me HASSELHAIN notaire à Paris, le vingt deux mars mil neuf cent
quarante six.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction
à la libre disposition des biens vendus, notam-
ment par suite de liquidation de biens, de
règlement judiciaire, d'expropriation, de
confiscation totale ou partielle, d'existence
de droits de préemption, de causes de rescis-
sion, résolution ou de toutes autres raisons.

2° Du chef des Consorts MARECHAL.

Antérieurement ledit immeuble appartenait aux
Consorts MARECHAL par suite des faits suivants :

Le chef de Monsieur et Madame MARECHAL/MERRICKNE

Originellement ledit immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur
Victor Louis MARECHAL et Madame Félicie Marie MERRICKNE, son épouse, au moyen de l'acquisition
qu'ils en avaient conjointement faite de :

Monsieur Eugène Jean Baptiste VARENNÉ, propriétaire, et Madame Julie Joséphine
BRIFJARD, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 175 rue du faubourg Poissonnière,

Suivant acte reçu par Maître GODET, notaire à Paris, ayant substitué Maître
Georges AUBRON, son confrère aussi notaire à Paris, le onze juillet mil neuf cent sept.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix dont partie avait été payée
comptant et quittance à l'acte, et le surplus, stipulé payable à terme et dont les acqué-
reurs étaient libérés depuis, ainsi constaté par un acte de quittance, reçu par Maître
AUBRON, notaire sus nommé, le vingt cinq octobre mil neuf cent treize.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Une expédition de cet acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt quatre juillet mil neuf cent sept, volume 217 numéro 20, avec inscription d'office du même jour, volume 143 numéro 42, radiée définitivement le cinq novembre mil neuf cent treize, en vertu de l'acte de quittance sus énoncé qui contenait en outre saisies de ladite inscription.

L'état délivré sur cette transcription, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, du chef des vendeurs et des précédents propriétaires était négatif d'inscription saisie et mention.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré sur leur état civil :

- qu'ils étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GÉNI, notaire à Noisy le Sec, le treize septembre mil huit cent cinquante deux, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Décès de Monsieur Victor MARECHAL

Monsieur Victor Émile MARECHAL, en son vivant, ajusteur, demeurant à Paris, 24 rue de Bourgogne, est décédé en son domicile, le trois novembre mil neuf cent vingt neuf, laissant :

- 1^o Madame MARECHAL née MERRIEMÉ, sus nommée, son épouse survivante,
 - connue en biens légalement, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du vingtième arrondissement de Paris, le sept mil neuf cent trois,
 - légataire universelle en vertu du testament olographe de son défunt mari en date du dix avril mil neuf cent sept, déposé judiciairement au rang des minutes de Maître MASSELMANN, notaire à Paris, le douze novembre mil neuf cent vingt neuf, lequel legs s'est trouvé réduit à un quart en toute propriété et un quart en usufruit, par suite de l'existence des enfants ci-après nommés.

2^o Et pour seuls héritiers, ses trois enfants, issus de son union avec son épouse survivante, savoir :

- Mademoiselle Régina MARECHAL,
- Monsieur Gilbert MARECHAL,
- Monsieur Roger MARECHAL,

Tous trois ci-dessus nommés, présentés qualifiés et domiciliés.

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans l'inventaire dressé par Maître MASSELMANN, notaire à Paris, après le décès de Monsieur MARECHAL, suivant procès-verbal en date au commencement du treize janvier mil neuf cent trente.



Handwritten signatures of the notary and witnesses.

III. IMMEUBLE 26 RUE DU BORREGO

I. Ex-propriété DELPUECH.

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de MEUDON, en date du (22 Janvier 1970) vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix Enregistré à SEYRES, Sud, le (18 Février 1970) n° 3, n° 66/4, dix huit février mil neuf cent soixante dix folio 3 n° 66/4

Monsieur Gabriel Marius DELPUECH, ébéniste, demeurant à Paris, 20ème arrondissement, "Villa Amélie" n° 18

a vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. Résidence des Bruyères, acquéreur pour 60/100èmes

Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement, rue du Borrégo n° 26

d'une contenance superficielle d'environ six cent soixante huit mètres carrés quatre vingt huit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (255.000F) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le trois mars mil neuf cent soixante dix, volume 8163 numéro 14. L'état délivré le même jour sur cette publication, du chef du vendeur, était négatif en tous points.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

Qu'il était divorcé en premières noces de Madame Madeleine Justine CHEFFRE, et époux en secondes noces de Madame Maria REISNER.



Handwritten signature and initials, possibly 'M. J.' and 'R.', with a vertical line extending upwards.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage dressé par Maître HUSSENOT-DESEMONGES, notaire à Paris, le douze mai mil neuf cent cinquante huit.

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.

2° Du chef de Monsieur DELPUECH

Antérieurement ledit immeuble appartenait à Monsieur DELPUECH ainsi qu'il va être expliqué :

Du chef de Monsieur et Madame DELPUECH-MERCIER

Originellement ledit immeuble dépendait de la société d'acquêts ayant existé entre Monsieur Paul Jean Léon DELPUECH et Madame Louise MERCIER, ci-après nommés, pour l'avoir acquis conjointement et solidairement entre eux de :

Monsieur Maurice MEYRY, industriel et Madame Antoinette Marie Françoise LIRILLY, son épouse, décédant ensemble à Paris, 19 boulevard du Montparnasse,

Suivant acte reçu par Maître BREUILLAUD, notaire à Paris, le dix décembre mil neuf cent quarante cinq.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de cent soixante dix mille francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quinze janvier mil neuf cent quarante six, volume 1.365 numéro 20.

Il ne semble pas avoir été délivré d'état sur cette transcription.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré sur leur état civil :

Qu'ils étaient nés, Monsieur MEYRY à Couberli (Seine et Marne) le quatorze décembre mil huit cent quatre vingt huit, et Madame MEYRY à Saint Gossec (Finistère) le vingt neuf juin mil neuf cent cinq.

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LIEBARDU, notaire à Couberli, le vingt et un mai mil neuf cent quarante trois.

Que Monsieur MEYRY était veuf en premières nocces de Madame Yvonne Madeleine Alice MEYNEAU.

Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonction portant hypothèque légale sur leurs biens.

[Handwritten signature]



Décès de Monsieur DELPUËCH

Monsieur Paul Jean Léon DELPUËCH, en son vivant époux de Madame Louise ROUSSET, est décédé à Paris sur le vingtième arrondissement, le deux juillet mil neuf cent cinquante deux, laissant :

1^o Madame Louise ROUSSET, son épouse survivante.

2^o Et Monsieur Gabriel Marius DELPUËCH, veuveur aux présentes, son fils unique issu de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités constatées par un acte de notoriété dressé par Maître JOURD'AIN, notaire à Paris, le trois novembre mil neuf cent cinquante deux.

Décès de Madame DELPUËCH-ROUSSET

Madame Louise ROUSSET, en son vivant, sans profession, demeurant à Lasserres, commune de Saint Illide, veuve non remariée de Monsieur Paul Jean Léon DELPUËCH, née à Saint Illide le sept août mil huit cent quatre vingt treize, est décédée en son domicile sus indiqué, le vingt décembre mil neuf cent cinquante huit, laissant :

1^o Monsieur Gabriel Marius DELPUËCH, veuveur aux présentes,

Son fils unique issu de son union avec Monsieur Paul Jean Léon DELPUËCH son mari prédécédé,

Héritiers de divers biens et cotenant ses droits indivis dans l'immeuble présentement vendu.

2^o Monsieur Jacques Gabriel Léon DELPUËCH, célibataire,

Son petit fils et légataire à titre particulier de divers biens.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété constatation de propriété dressé par Maître GEFFROY du POÛET, notaire à Saint Germain (Cantal) le dix sept juin mil neuf cent cinquante neuf, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le premier septembre mil neuf cent cinquante neuf, volume 7825 numéro 6.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur GERY

Ledit immeuble appartenait à Monsieur GERY pour l'avoir acquis seul, au cours de son mariage de :

Mademoiselle Andréo Florentine ABAILLÉ, secrétaire, demeurant à Paris, 152 rue de Belleville, célibataire,

Suivant acte reçu par Maîtres BREDILLAUD et MUSSELOT-DESJOURNÉS, notaires à Paris, le trente et un mars mil neuf cent quarante et un,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent dix mille francs payés comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix huit avril mil neuf cent quarante et un, volume 1.252 numéro 17.



[Handwritten signatures]

L'état délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit bureau, le même jour, du chef de la vendeuse et de quatre précédents propriétaires n'a révélé l'existence d'aucune saisie, transcription et mention, mais a révélé l'existence de deux inscriptions antérieurement radiées depuis, savoir :

- la première prise le dix sept mai mil huit cent quatre vingt dix neuf, volume 1986 numéro 43, laquelle a été radiée définitivement en vertu d'un acte de mainlevée reçu par Maître HUSSENI DESLORGES, notaire à Paris, les treize décembre mil neuf cent quarante et un et six mars mil neuf cent quarante deux, ainsi qu'il résulte d'un certificat de radiation délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques le vingt neuf avril mil neuf cent quarante deux,

- la deuxième prise le six septembre mil neuf cent vingt neuf, volume 543 numéro 337 laquelle a été radiée définitivement en vertu d'un acte de mainlevée reçu par Maître BREUILLAUD, notaire aux nonces, le dix sept mai mil neuf cent quarante et un, ainsi qu'il résulte d'un certificat de radiation délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, le six février mil neuf cent quarante deux.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales ne paraissent pas avoir été remplies sur cette acquisition, Mademoiselle ABADIE ayant déclaré audit contrat sur son état civil :

- qu'elle était célibataire majeure,
- qu'elle n'était pas et n'avait jamais été chargée de fonctions emportant hypothèque légale,
- qu'elle n'était pas en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement ni pourvue d'un conseil judiciaire,
- qu'elle n'avait pas demandé à bénéficier du décret du vingt cinq août mil neuf cent trente sept, instituant en faveur des débiteurs, commerçants ou artisans, le régime de la mainlevée légale.

De chef de Mademoiselle ABADIE

Ledit immeuble appartenait à Mademoiselle ABADIE comme ayant été recueilli par elle dans la succession de Mademoiselle Justine ABADIE, sa mère naturelle qui l'a reconnue, le six octobre mil neuf cent vingt deux, en son vivant, décédant à Paris, 26 rue du Serréjo, décédée en son domicile le trois décembre mil neuf cent trente quatre et dont elle était légataire universelle aux termes de testament fait par elle en la forme olographe en date à Paris du quatre cinq août mil neuf cent vingt huit, déposé au rang des minutes de Maître HUSSENI DESLORGES, notaire à Paris, le quatre avril mil neuf cent trente cinq, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Première Instance de la Seine, contenue en son procès-verbal d'ouverture et de description dudit testament en date du même jour.

Lequel legs a pu recevoir son entière exécution, Madame ABADIE n'ayant laissé aucun autre héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par ledit Maître HUSSENI DESLORGES, le trois mai mil neuf cent trente cinq.



Handwritten signature and date: May 99

IV. IMMEUBLE 28 et 30 RUE DU BORREGO.

I. Ex-propriété GRETINA

1° Aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial de NEUDON, en date du (20 Janvier 1970) vingt janvier mil neuf cent soixante dix Enregistré à SEVRES, Sud, le (18 Février 1970) 18 février mil neuf cent soixante dix folio 3 n° 65/2

La Société GRETINA, société anonyme au capital de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F. ayant son siège à Paris, 8ème arrondissement, 20 avenue Franklin-Roosevelt, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 59 B 3396.

a. vendu à :

- La S.C.I. Studio 20, acquéreur pour 40/100èmes
- et la S.C. la Résidence des Bruyères, acquéreur pour - 60/100èmes

Un immeuble sis à Paris, 20ème arrondissement rue du Borrégo, n° 28 et n° 30,

d'une contenance superficielle d'environ mille trois cent deux mètres carrés.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de HUIT CENT QUARANTE TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN FRANCS VINGT CINQ CENTIMES (843.351,25 F) payé comptant par les sociétés acquéreurs aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrièmes bureau des hypothèques de la Seine, le vingt huit février mil neuf cent soixante dix, volume 8160 numéro 7. L'état délivré le même jour sur cette publication, de chef de la vendeuse, était positif en tous points.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

Qu'il n'existait aucun obstacle ou restriction à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de liquidation de biens, de règlement judiciaire, d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution ou de toutes autres raisons.



Handwritten signature and initials.

2° Du chef de la Société GRETINA

Antérieurement ledit immeuble appartenait à la société GRETINA par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, sous la condition suspensive de l'homologation de ladite acquisition par le Tribunal de Commerce de Paris, de :

la Société en liquidation judiciaire dénommée "DIEM S.A. ANCIENS ETABLISSEMENTS DIEM" Société anonyme au capital de six cent cinquante mille soixante dix francs, ayant son siège social à Paris, 78-30 rue du Barrégo, inscrite au Registre du Commerce de la Seine, sous le numéro 57 B 598,

Suivant acte reçu par l'un des notaires associés, le treize octobre mil neuf cent soixante neuf.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de HUIT CENT MILLE FRANCS, qui a été stipulé payable comptant lors de la réalisation de la condition suspensive sus énoncée.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le seize octobre mil neuf cent soixante neuf, volume 7928 numéro 14.

L'état délivré sur cette publication, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, du chef de la société vendeuse était dépourvu de transcription et mention mais a révélé une inscription d'hypothèque conventionnelle prise le vingt huit mil neuf cent soixante huit, volume 1501 numéro 27, au profit de la Société UNION DES BANQUES A PARIS, à la suite d'un acte reçu par Messieurs ROBILLARD et VALLEE notaires à Paris, le cinq août mil neuf cent soixante huit, de laquelle inscription le vendeur s'est obligé à rapporter le main levé.

Audit acte, la société vendeuse a déclaré :
Qu'elle était en liquidation judiciaire.
Que le Syndic de faillite était Monsieur Serge PIXON.

Ladite vente est devenue définitive par suite de la réalisation de la condition suspensive sus énoncée, constatée suivant acte reçu par l'un des notaires associés, le vingt six novembre mil neuf cent soixante neuf.

Ledit acte contient quittance par la société vendeuse de la somme de huit cent mille francs, montant du prix de l'acquisition sus énoncée.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le huit janvier mil neuf cent soixante dix, volume 8,063 numéro 6.

Du chef de la Société "DIEM S.A. ANCIENS ETABLISSEMENTS DIEM"

L'immeuble dont s'agit appartenait à ladite société pour l'avoir acquis sous son ancienne dénomination qui était "BISCUITERIE FRANÇAISE (Anciens Etablissements DIEM)

Suivant acte reçu par Messieurs GASTRIDI et COYSSIN, tous deux notaires à Paris, le

[Handwritten signatures]



deux cent six cent trente, de :

Monsieur Ernest Jean KAESBERG, fabricant de bronzes, et Madame Juliette Léonie (VILLON, son épouse, demeurant à Nice (Alpes Maritimes) 11 avenue Ansaldo,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient bonne et valable quittance.

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quinze mai mil neuf cent trente, volume 962 numéro 23.

L'état délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit bureau, le même jour, de chef des vendeurs, était négatif en tous points.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré sur leur état civil :

- qu'ils étaient nés : le mari à Paris sur le dixième arrondissement, le cinq octobre mil huit cent quatre vingt deux, et l'épouse à Paris sur le cinquième arrondissement, le quinze juillet mil huit cent quatre vingt.

- qu'ils étaient mariés en premières noces, sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du troisième arrondissement de Paris, le vingt quatre décembre mil neuf cent sept.

- qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, et chargés de fonctions comportant hypothèque légale.

- qu'ils n'étaient pas susceptibles des effets de la loi du deux juillet mil neuf cent dix neuf, sur le règlement transactionnel, ni de celle du deux mai mil neuf cent vingt quatre, sur la révision des dommages de guerre.

Il est ici précisé que la modification de la dénomination de la Société acquireur de "BINAUBERIE FRANÇAISE (Actions liquidations DIEM" en "SOCIETE DIEM Actions ETABLISSEMENTS DIEM" a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine.

C - SERVITUDES CONVENTIONNELLES

I - A l'acte de vente par la Société CRETINA en date du vingt janvier mil neuf cent soixante dix, sus énoncé, il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté :

"Monsieur KAESBERG déclare ce qui suit au sujet des citoyennetés.

"Le mur séparatif de la propriété Abadie sur une longueur de vingt neuf mètres vingt quatre centimètres a été construit par lui, sur son mitoyen et Madame Abadie n'a pas remboursé la part pouvant lui incomber dans cette partie du mur mitoyen; par contre, sur une longueur de seize mètres cinquante sept centimètres, à partir de la rue jusqu'au mur ci-dessus, Madame Abadie a construit un mur sur son mitoyen et le vendeur n'a pas payé la part pouvant lui incomber."

II - A l'acte de vente par Monsieur et Madame HALTER en date du vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix, sus énoncé, il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté :

"Dans l'acte de vente dressé par Messieurs HUSSENOT DESENGHES et THIBIERSE, notaires à Paris, le vingt neuf novembre mil neuf cent soixante sept, sus énoncé, contenant vente par Madame veuve LÉGROS à Monsieur et Madame HALTER il a été rapporté les conditions particulières ci-après littéralement rapportées :

"A cet égard, la vendeuse déclare qu'elle-même et ses auteurs n'ont conféré ni laissé prendre aucune servitude sur l'immeuble présentement vendu, et qu'à sa connaissance, qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la loi, de la situation naturelle des lieux, des exigences d'urbanisme relatives à l'immeuble dont s'agit et des déclarations stipulées dans le contrat de vente reçu par Maître CORPECHOT, notaire à Naisy-le-Sec, les vingt et vingt et un juin mil neuf cent vingt deux, ci-après littéralement rapportées :

"Il demeure expressément convenu entre les parties sous conditions particulières des présentes :

"Que les acquireurs doivent entretenir en bon état de propreté la partie du passage commun compris dans la présente vente.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

*Que les vendeurs ainsi que leurs acquéreurs actuels et futurs de leur terrain de
*1) rue du Borrigo numéro 22, auront le droit de circulation à tous usages sur le passage dont
*s'agit sans que les acquéreurs puissent prétendre à aucune indemnité.

*Et à celles contenues dans l'acte de vente par Monsieur et Madame BRONNERT à Madame
*LIGROS sus visé, sous le titre "Servitudes - Conditions particulières" ci-après rapportées :

*Pour se conformer à la lettre ci-dessus énoncée de Monsieur le Préfet de la Seine,

*l'acquéreur s'engage :

*1° - à réserver deux cours communes définies par les liserés bleus du plan annexé
*à la vente par Monsieur et Madame BRONNERT à Monsieur DELAYE, sus énoncé, étant entendu
*que les constructions édifiées à l'intérieur de ces cours pourront être conservées, mais
*qu'en aucun cas, elles ne pourront être surélevées ou reconstruites.

*2° - A ne pas surélever les bâtiments d'habitation existants sur chaque lot.

*3° - L'acquéreur devra se subroger aux vendeurs dans le texte de l'arrêté préfec-
*toral du vingt deux juillet mil neuf cent trente deux, prescrivant les travaux d'assainis-
*sement en application de la loi du vingt deux juillet mil neuf cent douze. Mention de cette
*subrogation sera faite dans les actes de vente.

*4° - Les trois lots projetés devront être reliés directement à la canalisation
*d'eau potable de la voie et d'autre part, munis d'une canalisation d'évacuation des eaux
*pluviales et ménagères et des matières de vidange, reliée à la canalisation générale."

III - A l'acte de vente par Monsieur et Madame MARTIGNY du vingt deux janvier mil
neuf cent soixante dix, sus énoncé, il a été rapporté ce qui suit littéralement rap-
porté :

*Dans l'acte de vente dressé par Maître MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, les seize
*et dix neuf mai mil neuf cent cinquante deux, sus énoncé, contenant vente par Madame
*BERTHOULE au profit du VENDEUR, il a été rapporté les conditions particulières ci-après
*littéralement transcrites :

*1- Conditions particulières

*1° - Madame BERTHOULE déclare que Monsieur BRONNERT, son vendeur, voulant diviser
*un trois lots l'immeuble dont dépendait la maison rue du Borrigo numéro 22, faisant
*objet de la présente vente, avait adressé à Monsieur le Préfet de la Seine, la lettre
*ci-après textuellement rapportée et qui est demeurée annexée à la minute d'un acte de
*vente par Monsieur et Madame BRONNERT à Monsieur DELOYER, reçu par Maître BOSSY, notaire
*à Noisy-le-Sec, le dix huit mars mil neuf cent quarante sept, laquelle lettre est ainsi
*venue :

*Monsieur l'inspecteur Général,

*Comme suite à notre conversation de ce jour relative à la division en trois lots
*de l'immeuble appartenant à Monsieur et Madame BRONNERT situé villa des Bruyères, rue du
*Borrigo numéro 22, j'ai l'honneur de vous confirmer les points suivants :

*Je désire partager en trois lots (teinte bleue, rose et verte du plan ci-joint)

*l'immeuble dont je suis propriétaire. Afin de ménager aux constructions existantes sur ces
*trois lots, une aération et un ensoleillement suffisants, je m'engage tant en mon nom per-
*sonnel qu'au nom de tous acquéreurs ou ayants-droit :

*1) A réserver deux cours communes définies par les liserés bleus du plan ci-joint
*étant entendu que les constructions édifiées à l'intérieur de ces cours pourront être
*conservées mais qu'en aucun cas elles ne pourront être surélevées ou reconstruites.

*2) A ne pas surélever les bâtiments d'habitation existants sur chaque lot.

*D'autre part, un contrat de cour commune sera passé dans un délai de six mois à
*compter de l'autorisation de diviser par un notaire de l'administration municipale et avec
*la participation de celle-ci.

*Espérant que dans ces conditions, je pourrai être dispensé des formalités prévues
*par la loi du quinze juin mil neuf cent quarante trois, sur les divisions de propriétaires,
*je vous prie d'agréer, Monsieur l'inspecteur Général, l'assurance de ma considération
*distinguée.



Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

Monsieur le Préfet de la Seine a répondu le dix neuf février mil neuf cent quarante sept audit Maître BOSSY, notaire, la lettre dont copie ci-jointe :

Maître,

En réponse à votre lettre du trois décembre mil neuf cent quarante six, j'ai l'honneur de vous informer que la division en trois lots de l'immeuble sis 2 et 3 villa des Bruyères (22 rue du Borrégo) peut être dispensée des formalités prévues par la loi d'urbanisme du quinze juin mil neuf cent quarante trois, sous les réserves formelles suivantes :

1°) Les intéressés devront insérer aux actes de vente, les clauses et conditions spéciales acceptées par eux par engagement dont copie ci-jointe.

2°) Les acquéreurs devront se subroger aux vendeurs dans le texte de l'arrêté préfectoral du vingt deux juillet mil neuf cent douze. Mention de cette subrogation sera faite dans les actes de vente.

3°) Les trois lots projetés devront être reliés directement à la canalisation d'évacuation des eaux pluviales et ménagères et de matières de vidange, reliée à la canalisation générale.

Au surplus, le lot numéro un devra être pourvu d'un water-closet particulier. Un contrat de cour commune devra être établi entre les parties intéressées et la Ville de Paris, par un notaire de l'Administration dans un délai de six mois à compter de la signature des actes de vente.

J'ajoute enfin que l'immeuble en cause n'est atteint par aucun des projets de voirie étudiés jusqu'à ce jour.

Cette attestation vous est donnée sous réserve de l'appréciation éventuelle des Tribunaux compétents.

En outre, l'administration fait les plus expresses réserves sur la possibilité d'affecter l'immeuble en cause à une industrie, le plan de zoning étant en cours d'établissement.

Je vous prie, aux fins de vérification de me faire parvenir un extrait sur papier libre de l'acte reproduisant les stipulations précitées.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

(signé) EVAUD.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des obligations et interdictions contenues tant dans la lettre de Monsieur BRONNERT que dans celle de Monsieur le Préfet de la Seine.

2°- Il déclarent en outre se référer à l'acte de vente par Monsieur et Madame BRONNERT à Monsieur DELOYE, reçu par Maître BOSSY, le dix huit mars mil neuf cent quarante sept, et sus énoncé, notamment :

a) en ce qui concerne le Syndicat formé entre les propriétaires de l'allée des Bruyères, en vue d'obtenir de la Ville de Paris, la pose d'une conduite d'eau de source pour les besoins des habitations dans la voie sus désignée, conformément à l'arrêté du quatorze octobre mil huit cent quatre vingt cinq, relatif à la pose des conduites d'eau par la Ville de Paris dans les voies privées et subsidiairement à l'arrêté du seize juillet mil huit cent quatre vingt trois.

b) et en ce qui concerne les conditions particulières stipuées dans le contrat de vente reçu par Maître CORPECHOT, notaire à Meisy-le-Sec, les vingt et vingt et un juin mil neuf cent vingt deux, ci-après littéralement rapportées :

Il demeure expressément convenu entre les parties comme conditions particulières des présentes :

Que l'acquéreur devra entretenir en bon état de propreté la partie du passage commun compris dans la présente vente.

Que les vendeurs ainsi que leurs acquéreurs actuels et futurs de leur terrain de la rue du Borrégo numéro 22, auront le droit de circulation à tous usages sur le passage dont s'agit, sans que l'acquéreur puisse prétendre à aucune indemnité.

Les acquéreurs s'obligent conjointement et solidairement entre eux à faire leur



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

"affaire personnelle des stipulations ci-dessus sans aucun recours contre la vendeuse."

IV - Dans l'acte de vente par Monsieur et Madame MATHIS du vingt deux janvier mil neuf cent soixante dix, sus énoncé, il a été rapporté ce qui suit littéralement rapporté :

"Dans l'acte de vente dressé par Maître DURANT des AULNOIS, notaire à Paris, le dix neuf mars mil neuf cent cinquante et un, sus énoncé, contenant vente par Monsieur et Madame DELAYE à Monsieur MATHIS, il a été rapporté les conditions particulières ci-après littéralement transcrites :

"Les parties font ici observer qu'en l'acte de vente par Monsieur et Madame BRONNERT-SOUCHET, reçu par Maître BOSSY, notaire à Noisy-le-Sec, le dix huit mars mil neuf cent quarante sept, dont il sera ci-après question en l'origine de propriété, il a été inséré ce qui suit littéralement rapporté :

"Les parties font ici observer en ce qui concerne l'application des décrets-lois sur l'urbanisme à l'immeuble présentement vendu :

"Qu'il résulte d'une lettre de Monsieur le Préfet de la Seine, en date à Paris du dix huit février mil neuf cent quarante sept qui est dénommée ci-jointe et annexée après mention ce qui suit littéralement rapporté :

"Préfecture de la Seine, Paris, le dix neuf février mil neuf cent quarante sept, Maître, en réponse à votre lettre du trois décembre mil neuf cent quarante six, j'ai l'honneur de vous informer que la division en trois lots de l'immeuble sis 2 et 3 villa des Bruyères, 22 rue du Barrégo, peut être dispensée des formalités prévues par la loi d'urbanisme du quinze juin mil neuf cent quarante trois sous les réserves formelles suivantes :

"1°) Les intéressés devront insérer aux actes de vente les clauses et conditions spéciales acceptées par eux par engagement dont copie est jointe.

"2°) les acquéreurs devront se subroger aux vendeurs dans le texte de l'arrêté préfectoral du vingt deux juillet mil neuf cent douze; mention de cette subrogation sera faite dans les actes de vente.

"3°) les trois lots projetés devront être reliés directement à la canalisation d'eau potable de la voie et d'autre part munis d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales et ménagères et des matières de vidange reliés à la canalisation générale.

"Au surplus, le lot numéro un devra être pourvu d'un water-closet particulier. Un contrat de cour commune devra être établi entre les parties intéressées et la Ville de Paris par un notaire de l'Administration dans un délai de six mois à compter de la signature des actes de vente.

"J'ajoute enfin que l'immeuble en cause n'est atteint par aucun des projets de voirie étudiés jusqu'à ce jour.

"Cette attestation vous est donnée sous réserve de l'appréciation éventuelle des Tribunaux compétents.

"En outre, l'Administration fait les plus expresses réserves sur la possibilité d'affecter l'immeuble en cause à une industrie, le plan de zoning étant en cours d'établissement.

"Je vous prie, aux fins de vérification de me faire parvenir un extrait sur papier libre de l'acte de vente reproduisant les stipulations précitées.

"Veuillez agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

"Signé EYRAUD.

"Et d'une copie dénommée ci-jointe et annexée après mention des engagements acceptés par les intéressés dont il est question dans la lettre de Monsieur le Préfet de la Seine sus énoncé, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"Monsieur l'Inspecteur Général

"Comme suite à notre conversation de ce jour, relative à la division en trois lots de l'immeuble appartenant à Monsieur et Madame BRONNERT, situé villa des Bruyères, rue



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

*Dorénavant numéro 22, j'ai l'honneur de vous confirmer les points suivants :

*Je désire partager en trois lots teinte bleue, rose et vert du plan ci-joint, de l'immeuble dont je suis propriétaire,

*Afin de ménager aux constructions existantes sur ces trois lots une aération et un ensoleillement suffisants, je m'engage tant en mon nom personnel qu'au nom de tous acquéreurs ou ayants droit :

*1°) A réserver deux cours communes définies par les liserés bleus du plan ci-joint étant entendu que les constructions édifiées à l'intérieur de ces cours pourront être conservées mais qu'en aucun cas elles ne pourront être surélevées ou reconstruites.

*2°) A ne pas surélever les bâtiments d'habitation existant sur chaque lot.

*D'autre part, un contrat de cour commune sera passé dans un délai de six mois à compter de l'autorisation de diviser par un notaire de l'Administration Municipale et avec la participation de celle-ci.

*Espérant que dans ces conditions, je pourrai être dispensé des formalités prévues par la loi des quinze juin mil neuf cent quarante trois sur les divisions de propriétés, je vous prie d'agréer, Monsieur l'inspecteur Général, l'assurance de ma considération distinguée.

Lu et approuvé, signé : BRONNERT, A. QUENTIN et DELORT.

*Il est fait observer qu'en l'acte de vente par Monsieur et Madame BRONNERT à Monsieur DELAYE du dix huit mars mil neuf cent quarante sept, énoncé en l'origine de propriété qui précède, il a été inséré ce qui suit littéralement rapporté.

*Aux termes d'un acte sous signatures privées fait en double à Paris, le dix avril mil neuf cent vingt quatre, enregistré, dont l'un des originaux a été déposé pour minute à Maître HUSSENOT DESENGUES, notaire à Paris, suivant acte reçu par lui, le seize avril mil neuf cent vingt quatre, volume 721 folio 119, case 5, et transcrit au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt et un juin mil neuf cent vingt quatre, volume 764 numéro 12, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

*Syndicat entre les propriétaires de la Villa des Bruyères :

*En vue d'obtenir la pose par la Ville de Paris d'une conduite d'eau de source, nous soussignés propriétaires du sol des immeubles de la villa des Bruyères, numéro 22 rue du Borrégo, voie privée du vingtième arrondissement de Paris, à l'entretien des co-propriétaires, savoir :

*Au numéro 3, Monsieur Jean Léon DURONT,

*Au numéro 5, Mademoiselle Charlotte ABOGAST,

*Au numéro 7, Monsieur Jean Baptiste DANCKERTS

*Déclarent former entre nous un Syndicat en vue d'obtenir de la Ville de Paris, la pose d'une conduite d'eau de source pour les besoins des habitations dans la voie sus désignée, conformément à l'arrêté du quatorze octobre mil huit cent quatre vingt cinq, relatif à la pose des conduites d'eau par la Ville de Paris dans les voies privées et subsidiairement à l'arrêté du seize juillet mil huit cent quatre vingt trois.

*Par ces mêmes présentes, tous les soussignés choisissent pour leur délégué auprès de la Ville de Paris, Monsieur Jean Baptiste DANCKERTS, domicilié à Paris, villa des Bruyères qui accepte et lui donnent tous pouvoirs à l'effet de pour le compte et au nom du Syndicat et de chacun de ses membres individuellement :

*Demander à Monsieur le Préfet de la Seine, la pose aux frais de la Ville de Paris dans la voie précitée d'une conduite d'eau de source destinée aussitôt son achèvement à devenir la propriété du syndicat et à rester à son entretien.

*En outre, engager le syndicat et chacun de ses membres individuellement comme ceux-ci d'ailleurs s'engagent personnellement :

*1) à souscrire près la Compagnie Générale des Eaux préalablement à la pose de la conduite de toutes polices nécessaires.

*2) de souffrir l'exécution des travaux tant de la conduite alimentaire que des branchements particuliers.

*3) A garantir le maintien perpétuel de la conduite ainsi que des appareils hydrauliques et à assurer l'entretien.



Handwritten signatures and initials.

*4) A laisser à la Ville la faculté d'utiliser les conduites pour établir au besoin une relation entre les conduites des voies publiques avoisinantes.

*5) A laisser, en outre, aux agents de la Ville et à ceux de la Compagnie Générale des Eaux, la faculté d'exercer la surveillance nécessaire à la bonne exécution des règlements et arrêtés en vigueur et au service technique des sapeurs pompiers, le droit de faire quand il le jugera utile l'essai des bouches d'incendie pour assurer de leur bon fonctionnement.

*6) A prendre et assumer l'entière responsabilité de tous les dommages et privations d'eau qui pourraient résulter par la voie elle-même des fuites ou accidents venant à se manifester pour quelque cause que ce soit sur les conduites, les appareils hydrauliques ou leur branchement alimentaire et à garantir à la Ville de Paris de tous recours que pourraient exercer pour les mêmes causes les propriétaires riverains de la voie, les occupants ou les tiers.

*7) A supporter les frais de rétablissement du sol après la pose de la conduite et des appareils hydrauliques.

*8) Enfin, à imposer l'observation et l'exécution des engagements ci-dessus énoncés à tout acquéreur de terrain ou d'immeuble en relation quelconque avec la voie privée en question.

*Auxdits effets, signer tous actes et engagements, faire toutes déclarations, fournir toutes pièces, plans, les certifier véritables et s'engager au paiement de tous frais, quelconques et généralement faire le nécessaire.

*Il est ici expliqué qu'un des propriétaires de la villa des Bruyères, Monsieur Charles BRONNERI n'a pas signé les présentes.

*Nous tous adhérents au syndicat, prenons solidairement en ses lieux et places toutes les responsabilités qui lui incombent, étant présentement entendu que la Ville de Paris ne pourra jamais être inquiétée en aucune manière au sujet des conduites et appareils hydrauliques de la rue de la Villa des Bruyères et des conséquences de leur existence.

*Les frais de timbre, d'enregistrement et tous autres à l'exception des dépenses de pose de conduite seront à la charge des co-propriétaires et du Syndicat.

*Paris le six avril mil neuf cent vingt quatre, Lu et approuvé, signé G.L. DUMONT,

*Lu et approuvé signé Mademoiselle Charlotte ARBOGAST, Lu et approuvé signé

*J. DANCKERTS.

*Certifié véritable et annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par le notaire soussigné, le seize avril mil neuf cent vingt quatre.

*Signé J. DANCKERTS et Me HUSSENOT DE SENONGES.

*Selvunt acte reçu par Maître CHAVANE, notaire à Paris, substituant Maître HUSSENOT-DESENONGES, momentanément empêché, le douze tout mil neuf cent vingt six, enregistré et inscrit au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quinze septembre mil neuf cent vingt six, volume 829 numéro 23, Monsieur BRONNERI, comparant aux présentes, a déclaré approuver entièrement l'acte sous signatures privées du dix avril mil neuf cent vingt quatre, ci-dessus rapporté, y donner sa complète adhésion et consentir à ce qu'il poursuive tous ses effets à son égard comme s'il y avait concouru.

*En outre, il a été stipulé dans les contrats de vente ci-dessus énoncés des vingt et un et vingt et un juin mil neuf cent vingt deux, les conditions particulières ci-après littéralement rapportées :

*Il demeure expressément convenu entre les parties comme conditions particulières des présentes :

*Que les acquéreurs devront entretenir en son état de propreté la partie du passage commun compris dans la présente vente.

*Que les vendeurs ainsi que leurs acquéreurs actuels et futurs de leur terrain de la rue du Borrégo numéro 22, auront le droit de circulation à tous usages sur le passage dont s'agit sans que les acquéreurs puissent prétendre à aucune indemnité.

*Enfin, toujours aux termes du contrat de vente par Monsieur et Madame BRONNERI à Monsieur DELAYE, dont s'agit, il a été également stipulé ce qui suit :

*Enfin l'acquéreur sera tenu de faire placer un compteur d'eau dans son propre pavillon avec branchement direct.



- *Pour se conformer à la lettre ci-dessus énoncée de Monsieur le Préfet de la Seine,
- *l'acquéreur s'oblige :
 - *1°) à réserver deux cours communs définies par les liserés bleus du plan annexé aux présentes, étant entendu que les constructions édifiées à l'intérieur de ces cours pourront être conservées mais qu'en aucun cas elles ne pourront être surélevées ou reconstruites.
 - *2°) A ne pas surélever les bâtiments d'habitation existant sur chaque lot.
 - *3°) l'acquéreur devra se subroger aux vendeurs dans le texte de l'arrêté préfectoral du vingt deux juillet mil neuf cent trente deux prescrivant les travaux d'assainissement en application de la loi du vingt deux juillet mil neuf cent douze, mention de cette subrogation sera faite dans tous les actes de vente.
 - *4°) Les trois lots projetés devront être reliés directement à la canalisation d'eau potable de la voie et d'autre part munis d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales et ménagères et de matières de vidange reliée à la canalisation générale.
 - *5°) Au surplus, le lot numéro un devra être pourvu d'un water-closet particulier.
 - *6°) Un contrat de cour commune devra être établi entre les parties intéressées et la Ville de Paris par un notaire de l'Administration, dans un délai de six mois à compter de la signature des actes de vente."

TITRE III - DÉPÔT AVEC RECONNAISSANCE D'ÉCRITURE ET DE SIGNATURE

LES SOCIÉTÉS requièrent le notaire associé soussigné de déposer au rang des minutes en la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial "Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, notaires associés" à Maudon, en vue de sa publication au bureau des hypothèques compétent :

1°- l'original d'un acte sous seing privé en date à Paris, de ce jour, aux termes duquel LES SOCIÉTÉS ont établi :

- la désignation de l'immeuble sis à Paris, vingtième arrondissement, 22, 24, 26, 28 et 30 rue du Barrage et 1, 2, 2 bis, 3, 3ter et 7 villa des Bruyères,
- sa division par lots,
- et son règlement de co-propriété.

2°- Les plans suivants :

- plan d'étage courant du bâtiment A,
- plan d'étage courant du bâtiment B,
- plan du rez-de-chaussée et d'étage courant des bâtiments C et D
- plan du neuvième étage du bâtiment A,
- plan des étages 8 à 11 et de la chaufferie du bâtiment D
- plan du rez-de-chaussée du bâtiment A,
- plan du rez-de-chaussée du bâtiment B,
- plan du rez-de-jardin 3 des bâtiments C et D
- plan des terrasses et jardin,
- plan du rez-de-jardin 3
- plan du rez-de-jardin 2,
- plan du rez-de-jardin 1,
- plan du sous-sol,
- plan de coupe
- plan de façade nord et sud,
- plan de façade ouest,
- plan de façade est.

Lesdits plans portant les numéros 407 à 419



M. Brisse
G. Farrando

Messieurs BAHUET et BARNY, co-qualifiés, reconnaissent comme admettant d'eux, les paragraphes mis au bas du recto des pages dudit règlement de co-propriété, présentement déposé, et les signatures qui s'y trouvent en fin.

Ledit acte de règlement de co-propriété établi sur vingt six feuilles du format 21 x 29,7 établi par dactylographie contenant sept barres lisses deux des blancs et un mot rouge comme nul est demuré ci-annexé après avoir été certifié véritable par les requérants.

Le règlement de co-propriété présentement déposé prendra tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi originellement en la forme authentique et sera soumis aux formalités de l'enregistrement avec le présent dépôt à la formalité unique.

TITRE IV - PARTAGE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'immeuble faisant l'objet du règlement de co-propriété présentement déposé se trouve appartenir indivisément à la Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYERES pour soixante pour cent et à la Société Civile Immobilière STUDIO 20 pour quarante pour cent.

Par suite de la mise en co-propriété de cet immeuble, les parties conviennent, pour les remplir de leurs droits, de s'attribuer respectivement :

- à la Société Civile Immobilière STUDIO 20, les lots 1 et 3 et les quarante mille cent millièmes de la propriété du sol et des parties communes y attachées, tels qu'ils sont désignés à l'état descriptif de division.

Cette attribution étant faite pour une valeur de un million six cent mille francs égale aux droits de la Société Civile Immobilière STUDIO 20.

- à la Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYERES, les lots 2 et 4 et les soixante mille cent millièmes de la co-propriété du sol, et des parties communes y attachées, tels qu'ils sont définis à l'état descriptif de division.

Cette attribution étant faite pour une valeur de deux millions quatre cent mille francs égale aux droits de la Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYERES.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Chacun des attributaires aura la propriété des biens et droits immobiliers à lui attribués, par le seul fait des présentes, et à compter de ce jour, et il en aura la jouissance également à compter de ce jour.

CHARGES ET CONDITIONS

Les attributions qui précèdent sont faites sous les charges et conditions habituelles, et notamment sous celles suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter :

Prendre lesdits biens dans l'état où ils se trouvent actuellement sans recours pour fouilles ou éboulements et sans garantie du sol, du sous-sol, du bon ou mauvais état desdits biens, des mitoyennetés, d'erreurs dans la désignation et la contenance, cette dernière exceptée elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de chacune des parties.

Profiter des servitudes actives, supporter celles passives, apparentes ou occultes,



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement.

continues ou discontinues sans recours des parties l'une contre l'autre.

Les requérants déclarent qu'ils n'en ont personnellement pas créés d'autres que celles résultant des énonciations des présentes, de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété et des projets d'urbanisme dont ils feront leur affaire personnelle sans recours l'un contre l'autre.

TITRE V - FORMALITES

Les présentes seront publiées au GRAND BUREAU DES HYPOTHEQUES DE PARIS.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont consentis à :

- Monsieur Jean Marie SIMONET,
- Et Monsieur Gérard JAILLET,

Tous deux clerks de notaire, demeurant à Meudon, 2 bis avenue Le Corbailleur, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de passer et signer tous actes et pièces ayant pour objet en vue de satisfaire aux stipulations des décrets sur la réforme foncière et de, si besoin est, compléter le présent acte quant à la désignation de l'immeuble, la désignation des lots, et l'origine de propriété dudit immeuble.

Justification d'identité

Le notaire associé soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle est indiquée au présent acte, lui a été régulièrement justifiée et plus particulièrement en ce qui concerne les SOCIETES au vu de leurs statuts dont il est dépositaire.

TELLE EST LA TENUE DU PRESENT ACTE AUTHENTIQUE DE DEPOT.

Et, après lecture faite, les requérants ont signé avec le notaire associé.

[Signature] *[Signature]*

Renvoi de la page trois et un
 de privilège de vendeur prise au profit de madame Veuve
 DENUULT (Renvoi spécialement approuvé par les parties).

[Signature] *[Signature]*

Les soussignés approuvent: Trente, sept cent
 trente deux sur cent mille, une ligne entière et
 quatre vingt six cent sept dix sept mille sept cent dix sept.

[Signature] *[Signature]*



LES SOUSSIGNES :

Monsieur Claude BARRIET, administrateur de sociétés, demeurant à Paris, dix huitième arrondissement, 11 rue Eugène Carrière.

AGISSANT au nom, pour le compte, et en sa qualité de gérant de la Société Civile Immobilière RESIDENCE DES BRUYERES, société civile au capital de douze mille cinq cents francs, ayant son siège à Paris, 11 rue Eugène Carrière, constituée aux termes d'un acte sous signatures privées en date à Paris du dix huit décembre mil neuf cent soixante neuf, dont un original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de Meudon, le seize janvier mil neuf cent soixante dix, et enregistré à SEVRES SUD, le deux février suivant, folio 3 bordereau 42/6.

Nommé à ladite fonction de gérant, qu'il a acceptée, aux termes de l'article treize des statuts de ladite société.

Et Monsieur Albert BARNY, administrateur de sociétés, demeurant à Paris, seizième arrondissement, 13 avenue de Versailles.

AGISSANT au nom, pour le compte, et en sa qualité de gérant de la Société Civile Immobilière STUDIO 20, société civile au capital de douze mille cinq cents francs, ayant son siège à Paris, 13 avenue de Versailles, constituée aux termes d'un acte sous signatures privées en date à Paris du dix huit décembre mil neuf cent soixante neuf, dont un original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de Meudon, le seize janvier mil neuf cent soixante dix, et enregistré à SEVRES-SUD, le deux février suivant, folio 3 bordereau 42/5.

Nommé à ladite fonction de gérant, qu'il a acceptée, aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés tenue le vingt quatre juin mil neuf cent soixante et onze, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée aux minutes de l'Office Notarial de Meudon, le vingt neuf juin mil neuf cent soixante et onze.

EST ETABLI, ainsi qu'il suit, le règlement de co-proprieté de l'immeuble sis à PARIS vingtième arrondissement, 22, 24, 26, 28 et 30 rue du Borrégo et 1, 2, 2bis, 3, 3ter et 7 villa des Bruyères.

Le présent règlement est établi en conformité des dispositions de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, fixant le statut de la co-proprieté des immeubles bâtis et du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept portant règlement d'administration publique pour l'application de cette loi dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,
- d'en déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des co-proprietaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chacun d'eux en précisant la destination de chacune de ces parties et les conditions de leur jouissance.
- d'organiser la bonne administration de l'immeuble en fixant les règles nécessaires à sa bonne tenue, son entretien et la gestion de ses parties communes
- de fixer les droits et obligations des co-proprietaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive et privative que sur celles qui leur seront communes et de déterminer la participation de chacun d'eux au paiement des charges.
- et de déterminer comment seront réglés les litiges auxquels pourrait donner lieu son application.

visible et un acte reçu par associé soussigné

ent la suite et org

Mauy

[Handwritten signature and scribbles]



[Handwritten signatures]

Il pourra être éventuellement modifié, dans les conditions prévues par la loi.

Ce règlement de co-propriété et toutes modifications qui lui seraient apportées dans les formes prévues plus loin à ce sujet, sera obligatoire pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause, ainsi que, en cas de détachement du droit de propriété tel qu'il est prévu par le Code Civil et ses articles 578 à 635, pour les nu-propriétaires et les usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation; il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Une copie en sera délivrée à chaque co-propriétaire.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que l'immeuble à construire remplira les conditions voulues pour entrer dans le domaine d'application de la loi du 10 Juillet 1965 et de ses textes d'application. Dans l'intervalle, les propriétaires seront en état d'indivision forcée. Cette indivision sera régie par les dispositions suivantes :

Convention relative à l'indivision forcée.

Pendant la période de construction, les différents propriétaires seront en état d'indivision forcée laquelle cessera lors de l'achèvement de l'immeuble pour faire place au statut de la copropriété.

Dès que la copropriété sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant la collectivité.

Ce syndicat sera dénommé "Syndicat de copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS, 22 à 30 Rue du BORREGO".

Il aura son siège dans l'immeuble, objet du présent règlement.

- PREMIERE PARTIE. -

CHAPITRE I.

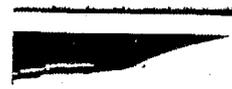
DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de co-propriété s'appliquera à un ensemble immobilier situé à PARIS, vingtième arrondissement, 22, 24, 26, 28 et 30 rue du Borrego et 1, 2, 2bis, 3, 3ter et 7 villa des Brindras, et comprenant :

1) Dans son état actuel.

Un terrain d'une superficie de 3.445 m2 environ à prendre aux dépens d'un plus grand terrain de 5.000 m2 environ, le surplus.

M. G.



soit de 155 m² environ, représentant une parcelle de 30,60 m de long sur 4 m de large en bordure de la Rue du Borrégo, Sur toute la façade de l'immeuble et devant être cédée à la ville de PARIS pour l'élargissement de la voie publique. Un numérotage de la parcelle cédée à la ville de PARIS sera effectué lors de l'arrêté de division.

2) Dans son état futur :

Sur ce terrain, dans les limites du nouvel alignement réglementaire, une construction qui sera composée de quatre bâtiments en superstructure dénommés : "Bâtiment A", "Bâtiment B", "Bâtiment C" et "Bâtiment D".

Sous partie de ces bâtiments s'étendront quatre niveaux de sous-sols étant précisé que les trois premiers sous-sols étant partiellement à rez-de-jardin, ils sont dénommés respectivement savoir :

- Pour le premier sous-sol : "rez-de-jardin 3"
- Pour le deuxième sous-sol : "rez-de-jardin 2"
- Pour le troisième sous-sol : "rez-de-jardin 1"
- Pour le quatrième sous-sol : "Sous-sol"

DESCRIPTION DU BATIMENT A

Le bâtiment "A" en façade sur la Rue du Borrégo, élevé sur trois sous-sols (rez-de-jardins 3, 2 et 1) d'un rez-de-chaussée et de neuf étages, comprend :

- Au rez-de-jardin 3 : des caves et réserves, - divers locaux communs aux différents corps de bâtiments et aires de circulation.
- Au rez-de-jardin 2 : des caves et des emplacements de voitures, - local technique et aires de circulation communes aux différents corps de bâtiments.
- Au rez-de-jardin 1 : des caves et des emplacements de voitures, - aires de circulation communes aux différents corps de bâtiments.
- Au rez-de-Chaussée : des boutiques et locaux annexe, - hall d'entrée et loge de concierge communs aux différents corps de bâtiments.
- Huit étages composés chacun de neuf appartements, - hall d'étage et aires de circulation communs aux différents corps de bâtiments.
- Neuvième étage, en retrait, six appartements dont deux avec terrasse, - hall d'étage et aires de circulation.

Un escalier et deux ascenseurs desservant les neuf étages, le rez-de-chaussée et les trois sous-sols, communs aux différents corps de bâtiments.

Am J



DESCRIPTION DU BATIMENT B

Le bâtiment "B" mitoyen et perpendiculaire au bâtiment "A", élevé sur quatre sous-sols d'un rez-de-chaussée ouvert et de huit étages, comprend :

- Au rez-de-jardin 3 : des caves et des emplacements de voitures, - des aires de circulation, rampes d'accès et locaux communs aux différents corps de bâtiments.
- Au rez-de-jardin 2 : des caves et des emplacements de voitures, - des aires de circulation et rampes d'accès communes aux différents corps de bâtiments.
- Au rez-de-jardin 1 : des caves et des emplacements de voitures, - des aires de circulation et rampes d'accès communes aux différents corps de bâtiments.
- Au sous-sol : des emplacements de voitures, - aires de circulation et rampes d'accès communes aux différents corps de bâtiments.
- Au rez-de-Chaussée : passage couvert et jardins communs aux différents groupes de bâtiments.
- Huit étages composés chacun de dix appartements, - hall d'étage et aires de circulation communs aux différents groupes de bâtiments.

Le bâtiment B et ses sous-sols sont desservis par les escaliers et ascenseurs des bâtiments A, B, C et D.

DESCRIPTION DU BATIMENT C

Le bâtiment "C" mitoyen et dans le prolongement du bâtiment "B" élevé sur quatre sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de sept étages, comprend :

- Au rez-de-jardin 3 : passage couvert, ouvert sur sa presque totalité, jardins, hall d'entrée, local machinerie d'extraction d'air, communs aux différents groupes de bâtiments et pièces à usage d'habitation et de service (dépendances, buanderie etc...)
- Au rez-de-jardin 2 : pièces à usage d'habitation et de service (dépendances, buanderie, etc...). Emplacements de voitures, local vidéo-ordures et aires de circulation communs aux différents groupes de bâtiments.
- Au rez-de-jardin 1 : Emplacements de voitures, - aires de circulation commune aux différents groupes de bâtiments.



Handwritten signature and initials

- Au sous-sol : emplacements de voitures, -aires de circulation communes aux différents groupes de bâtiments.
- Au rez-de-chaussée : treize appartements, -aires de circulation communes aux différents groupes de bâtiments.
- Sept étages composés chacun de treize appartements, -aires de circulation communes aux différents groupes de bâtiments.

Le bâtiment C et ses quatre niveaux en infrastructure sont desservis par l'escalier et les deux ascenseurs du bâtiment D, ainsi que par l'escalier de secours situé en mitoyenneté de bâtiments B et C.

DESCRIPTION DU BATIMENT D

Le bâtiment "D" mitoyen et perpendiculaire au bâtiment C élevé sur quatre sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de 11 étages, comprend :

- Au rez-de-jardin 3 : trois appartements, hall d'étage, -aires de circulation communs aux différents groupes de bâtiments.
- Au rez-de-jardin 2 : pièces à usage d'habitation et de service (dépendances, buanderies, etc...), -aires de circulation commune aux différents groupes de bâtiments.
- Au sous-sol : locaux chaufferie, sanitaire, groupe électrique, vide-ordures, et aires de circulation communs aux différents groupes de bâtiments.
- Au rez-de-chaussée : trois appartements, hall d'étage, et aires de circulation communs aux différents groupes de bâtiments.
- Onze étages composés chacun de trois appartements, -hall d'étage et aires de circulation communs aux différents groupes de bâtiments.

Un escalier et deux ascenseurs desservant les onze étages, le rez-de-chaussée et les quatre sous-sols, communs aux différents corps de bâtiments.

ACCES ET DESSERTE DES SOUS-SOLS.

Les parties des sous-sols de l'ensemble immobilier à usage de garage sont accessibles par une rampe débouchant sur la rue du Borrigo en façade de l'immeuble à l'extrémité Ouest de celle-ci. Des allées et rampes de circulation font communiquer entre eux l'ensemble de ces sous-sols.



Handwritten signature or initials.

CHAPITRE II

Urbanisme

Le permis de construire de l'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété, a été délivré par l'Administration le 14 Mai 1970, sous le n° G.V. 35 750.

Plans

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- un plan d'étage courant du bâtiment A, - n° 402
- " " " " " " " " B, - n° 403
- un plan du rez-de-chaussée et d'étage courant des bâtiments "C et D", - n° 404
- un plan du 9ème étage du bâtiment A, - n° 405
- un plan des étages 8 à 11 et de la chaufferie du bâtiment D n° 406
- un plan du rez-de-chaussée du bâtiment A, - n° 407
- " " " " " " " " B, - n° 408
- un plan du rez-de-jardin 3 des bâtiments C et D, - n° 409
- un plan des terrasses et jardin, - n° 410
- un plan du rez-de-jardin 3, - n° 411
- un plan du rez-de-jardin 2, - n° 412
- un plan du rez-de-jardin 1, - n° 413
- un plan du sous-sol, - n° 414
- un plan de coupe, - n° 415
- un plan de coupe, - n° 416
- un plan de façade Nord et Sud, - n° 417
- un plan de façade Ouest, - n° 418
- un plan de façade Est, - n° 419

CHAPITRE III.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble est à usage principal d'habitation et partiellement à usage commercial ou professionnel pour les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et au premier sous-sol du bâtiment "A".

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'ensemble de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires : la destination de chaque lot ne peut être modifiée qu'à la demande de son propriétaire par une décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, numéro 65 557.



Am Jg

Chaque propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble déterminée ci-dessus et de se conformer aux prescriptions formulées dans la deuxième partie du règlement de copropriété.

Toutes tolérances au sujet des prescriptions édictées quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces prescriptions.

CHAPITRE IV.

Parties Communes et Parties Privatives ;

- Définition des parties communes.

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;

Le gros-oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les souches de cheminées et les extracteurs d'air vicié des appartements et des parkings.

Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude; le groupe électrogène.

Les conduits de fumée et de ventilation (coffres et gaines) de la chaufferie et du groupe électrogène, les tuyaux de ventilation des salles de bains et des cuisines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, 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 affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.



Handwritten signature or initials.

Le local basse-tension, les ascenseurs, les câbles et machines.

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements du garage.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

La loge du concierge et les autres locaux communs.

Les vestibules et couloirs d'entrée ; les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisances et salles de douches à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve à mazout, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui seront "parties privatives").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

- Accessoires aux parties communes -

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, parc ou jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Il est précisé ici que sous réserve des autorisations administratives requises, le propriétaire ou les copropriétaires de chacun des bâtiments auront le droit de surélever ou d'affouiller lesdits bâtiments, ou encore de les démolir et de les reconstruire à l'identique ou de toute autre façon, ou encore de les modifier.



Handwritten signature

Il en est ainsi notamment pour les bâtiments A, d'une part, et "B", "C" et "D" d'autre part, conformément aux stipulations du chapitre I de la première partie, observation faite que, toujours sous réserve des autorisations administratives, le programme de construction prévu audit article pourra être librement modifié par le ou les propriétaires de chaque bâtiment.

Il résulte de ce qui précède que le droit de mitoyenneté suit le sort des murs et des éléments qui en sont l'objet, de sorte qu'il constituera un droit accessoire aux différentes parties communes ou parties privatives définies, selon la classification des murs et éléments auxquels ils se rapportent.

Il est ici, en tant que de besoin, stipulé à titre de servitudes réciproques que chaque bâtiment supportera ou profitera à titre actif ou passif, de toutes servitudes de vues, de prospects, de cour commune, d'issues nécessaires ou utiles.

PARTIES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES APRES SUBDIVISION D'UN MEUBLE LOT.

En cas de division d'un lot comprenant à l'origine un ensemble de locaux, les parties de ce lot qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité des co-propriétaires seront réputées parties communes et feront l'objet d'une propriété indivise et générale entre tous les copropriétaires de l'ensemble des bâtiments.

Le ou les intéressés apporteront au règlement de copropriété des modifications corrélatives dans les conditions prévues ci-après sous le paragraphe 27 de la deuxième partie.

Définition des "Parties privatives".

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot considéré et comme tels constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvres qui sont "parties communes")

Les cloisons intérieures avec leurs portes.

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.



Am Jg ...

.66-

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central.

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets,

Les installations de la cuisine, éviers etc...

Les placards et penderies, les glaces.

- Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciatrice et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPITRE V

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en 4 lots, savoir :

- Un lot n° 1 pour le bâtiment A en superstructure
- Un lot n° 2 pour les bâtiments B, C et D en superstructure
- Un lot n° 3 pour les trois niveaux en infrastructure du bâtiment A
- Un lot n° 4 pour les quatre niveaux en infrastructure des bâtiments B, C et D.

La désignation de ces lots est établit ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée au cent-millièmes.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

lot n° 1 - Le bâtiment A en superstructure comprenant :
 Au rez-de-chaussée, — boutiques et locaux annexes,
 huit étages divisés chacun en 9 appartements, un neuvième étage divisé en 6 appartements.

Et les trente cinq mille/cent millièmes des parties communes, ci.....

35.000/100.000



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

-67-

report....: 35.000/100.000

Lot n° 2 - Les bâtiments B, C et D en superstructure comprenant :

- Dix appartements à chacun des huit étage du bâtiment B
- Au rez-de-chaussée du bâtiment C, treize appartements
- Treize appartements à chacun des sept étage du bâtiment C
- Au rez-de-chaussée du bâtiment D, trois appartements
- Trois appartements à chacun des onze étages du bâtiment D

Et les cinquante mille/ Cent millièmes des parties communes, ci.....

50.000/100.000

Lot n° 3 - Les trois niveaux en infrastructure du bâtiment A (rez-de-jardin 3, 2 et 1) comprenant des caves, réserves et emplacements de voitures.

Et les cinq mille/Cent millième des parties communes ci.....

5.000/100.000

Lot n° 4 - Les quatre niveaux en infrastructure des bâtiments B, C, et D (rez-de-jardin 3, 2, 1 et sous-sol) comprenant :

- des caves et emplacements de voiture dans le bâtiment B
- deux pièces appelées buanderies au rez-de-jardin 3 du bâtiment C
- trois pièces appelées buanderies et emplacements de voitures au rez-de-jardin 2 du bâtiment C
- des emplacements de voitures au rez-de-jardin 1 et au sous-sol du bâtiment C
- trois appartements au rez-de-jardin 3 du bâtiment D
- trois pièces appelées buanderies à chacun des rez-de-jardins 2 et 1 du bâtiment D.

Et les dix-mille/Cent millième des parties communes ci.....

10.000/100.000

Total : Cent mille/Cent millièmes, ci

100.000/100.000

Conformément à la loi, l'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif en fin des présentes.



Handwritten signature and initials

- 11 -

CHAPITRE VI.CHARGES COMMUNES GENERALES.

Les charges communes générales comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et pour autant que les éléments mentionnés s'y trouvent :

a) impôts - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs.

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales ou sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à l'usage des services communs.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des escaliers, cages d'escalier et de leurs paliers.

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs de ses agrès et accessoires, et des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).



Am J

.65-

Les frais de consommation d'électricité par les ascenseurs.

Le coût de la location des compteurs.

Les assurances contre les accidents causés par les ascenseurs.

Les charges de consommation d'eau.

c) bâtiments. - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menus, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, à la porte d'entrée à la descente et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais de réparation et de reconstruction des balcons appuis de balcons ou balustrades. Les propriétaires intéressés auront personnellement charge du nettoyage, ainsi que de l'entretien des revêtements de sol de ces parties et de la réparation des dégradations occasionnées de leur fait, sous le contrôle du syndic et éventuellement de l'Architecte de l'immeuble.

Les primes d'assurances.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

d) Chauffage. - Les frais de chauffage comprenant les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, le prix du combustible, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs les salaires du chauffeur et les charges y afférents.



Am Jg

- DEUXIEME PARTIE -

MODALITES DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVEES.

OCCUPATION.

- 1) Tout occupant devra se conformer au présent règlement.
- 2) Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties à usage commun, ni y laisser séjourner, ni y apposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage de quelque nature que ce soit.
- 3) Il ne pourra être apposé à un endroit quelconque intérieur ou extérieur des parties à usage commun, non plus qu'aux fenêtres ou autres parties de la propriété particulière à usage d'habitation visibles de l'extérieur des enseignes ou inscriptions de publicité.
- 4) Les propriétaires des locaux commerciaux pourront librement décider de la décoration de leur devanture, les activités qui y seront exercées ne devront pas être une cause de gêne par le bruit ou l'odeur pour les autres occupants. Les enseignes ou inscriptions de publicité devront être discrètes et ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble ; elles ne pourront être mises en place qu'après accord avec le syndic.
- 5) En cas de location de tout ou partie des lots composant l'immeuble, les propriétaires intéressés pourront apposer à l'entrée des bâtiments un panneau indiquant ce caractère locatif.



Am 02

- 6) Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni garde-manger, ni linge, ni aucun autre objet.
- 7) Toutefois, les vases et caisses à fleurs seront tolérés en condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous capables de retenir le surcroît d'eau pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.
- 8) Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait, ni par celui des personnes de sa famille, ou à son service, des visiteurs et en général de toute personne dont il est responsable. Il ne pourra faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Le revêtement du sol des parties privatives ne pourra être changé qu'après autorisation du syndic et sous réserve que le matériau à utiliser présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles du matériau d'origine.

Les machines à laver, les machines à coudre et tous appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations devront obligatoirement être posés sur des dispositifs en empêcheant la transmission à des locaux voisins.

Dans toute pièce carrelée, les tables et sièges devront avoir leurs pieds munis d'amortisseurs de bruit.
- 9) Les appareils de radiophonie, électrophones et autres appareils électriques ou mécaniques, ne seront tolérés qu'à la mesure où ils ne génèrent pas les autres occupants en cas de discussion; le syndic aura qualité pour apprécier.
- 10) Il ne pourra être installé d'antenne extérieurs sans l'autorisation du syndic du syndicat général.
- 11) Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions utilisées pour son usage et spécialement veiller à la fermeture des portes utilisées.
- 12) Les baillonnages placés par chaque occupant devant les portes donnant accès aux parties privées devront être en bon état et conforme au modèle adopté par le syndic.
- 13) Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés; les fenêtres après neuf heures du matin.



.../

[Handwritten signature]

- 77 -

- 14) Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils soient une gêne pour d'autres occupants de l'immeuble, le syndic aura qualité pour décider si dans tel cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant ; tout dégât occasionné par un animal sera à la charge exclusive de son propriétaire.
- 15) Les livraisons d'objets salissants ou encombrants dans les parties à usage d'habitation, devront avoir lieu le matin avant dix heures ; elles ne pourront avoir lieu les Dimanches et jour fériés.
- 16) En aucun cas, le syndicat ne pourra être rendu responsable d'un vol dans les parties communes ou privées.
- 17) Il ne pourra être introduit dans l'immeuble de substances explosives, dangereuses, insalubres ou malodorantes.
- 18) D'une façon générale, tous les occupants devront respecter les servitudes grevant la copropriété et en particulier les servitudes d'urbanisme dont le respect conditionne la délivrance du certificat de conformité de l'immeuble. Il est précisé en outre, que pour faciliter la circulation des piétons dans les sous-sols entre les bâtiments "A" et "B" et respecter les règles de sécurité en cas d'incendie, un libre passage sera maintenu en sous-sol entre le lot n° 3 et 4.

ENTRETIEN - TRAVAUX

- 19) Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien ses locaux et ses dépendances.
- 20) Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les robinets et chasses d'eau de son local et de ses dépendances de manière à éviter les fuites et leurs conséquences. Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable, ce dernier devra en outre payer l'excédent de consommation d'eau qui serait constaté sur la consommation correspondante de l'année précédente.
- 21) Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses ou balcons, devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations.



Handwritten initials or signature, possibly 'AM' or 'AS', with a date '29'.

quelconques qu'ils auraient effectués. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

- 22) Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risque de se produire.
- 23) Chaque occupant devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son local, toutes les fois qu'il sera nécessaire et suivant les décisions de l'Assemblée Générale. Il ne pourra être employé de poêles à combustion lente.
- 24) Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes, ainsi que des réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours. Toutefois, les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution de travaux à raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, auraient droit à une indemnité répartie comme il est dit à l'article 36 de la loi numéro 65-557.
- 25) Les occupants devront, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux. Ils devront aussi faire place nette à leurs frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc...)
En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clefs de son appartement au gardien, ou à une personne voisine connue de ce dernier, le détenteur des clefs pourra donner accès au local en cas d'urgence.
- 26) Le propriétaire de chaque local pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de celui-ci, mais il devra en aviser le syndic et il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge et prendre toutes les mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. Des précautions particulières devront également être prises pour ne pas diminuer l'isolation acoustique entre les différentes parties de l'immeuble. Le copropriétaire qui, faute d'avoir respecté cette prescription, serait responsable d'une diminution de l'isolation acoustique devrait réaliser ou supporter à ses frais, tous travaux de remise en état.
- 27) Le propriétaire d'un lot pourra le diviser en deux ou plusieurs lots. Cette division entraînera la modification de l'état descriptif de division ci-annexé et la répartition entre les lots créés des quote-parts dans la propriété du sol et dans les charges attribuées au lot divisé.



Handwritten signatures and initials.

.../

La répartition des charges entre les lots créés sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le propriétaire du lot divisé supportera les frais entraînés par la division et en particulier les frais de publicité.

- 28) Un même propriétaire de lots contigus aura toujours la faculté de réunir ces lots, mais ceci sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge. En ce cas, il pourra incorporer aux parties privatives, les couloirs et accès ne desservants que les lots réunis et établir une clôture à la nouvelle limite des parties communes.

Cette incorporation n'emportera aucune modification dans la quote-part des parties communes affectées à chacun des lots réunis, ni dans la quote-part des charges leur incombant.

Cette réunion n'ayant qu'un caractère provisoire et n'étant faite que pour une meilleure utilisation des locaux, n'entraînera aucune modification à l'état descriptif de division ; le propriétaire aura la faculté de rétablir dans leur état primitif mais ceci sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les lots de copropriété, couloirs et accès ainsi réunis.

- 29) Tout propriétaire sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux ou installations qui seront effectués dans un local leur appartenant.

- 30) Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local des travaux de transformation; les occupants de celui-ci devront en aviser le syndic et donner accès au syndic 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 propriétaires des autres locaux.

- 31) Les portes palières, les fenêtres sur rue et leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes et accessoires et, d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des locaux, même s'il s'agit d'un élément objet d'une propriété particulière, ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur sans l'accord de l'Assemblée Générale. La peinture en sera de la même couleur pour tous les locaux et exécutés sous le contrôle du syndic, après décision de l'Assemblée Générale.

- 32) Chaque propriétaire pourra faire placer des stores aux fenêtres de son local sur rue et sur cour, mais ces stores seront conformes à un modèle uniforme adopté par le syndic et maintenus en parfait état par le copropriétaire.



Am J.S.

.../

- 33) Les 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 tenu.

MUTATIONS

- 34) En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est 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 reste 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 des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

LOCATION

- 35) Si un local est loué, le propriétaire devra en aviser le syndic en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par la loi. Le syndic pourra exiger qu'il soit justifié que le locataire est assuré contre les responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard de la copropriété ou des copropriétaires. Le propriétaire du lot sera seul responsable vis-à-vis du fisc des impôts et taxes dus par son locataire en cas de défaillance de celui-ci.
- 36) La location en meublé, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis sont formellement interdites.
- 37) Il ne pourra être touché des locataires plus de trois mois de loyers d'avance.
- 38) Tout propriétaire n'occupant pas son appartement par lui-même, restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers le syndicat et les propriétaires des autres appartements, des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers. Tout bail et autre titre donnant droit à l'occupation des locaux devra comporter de la part de l'occupant l'engagement de se soumettre au présent règlement.



Handwritten signature or initials, possibly 'M. B.' or similar, written in dark ink.

39) Tout copropriétaire exerçant une action concernant la propriété ou la jouissance de son lot, doit en informer le syndic. Copie de toute assignation délivrée par ce copropriétaire est adressée par l'Huissier au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

REGLEMENT D'INMEUBLE

40) Un règlement d'immeuble établi par le syndic précisera s'il y a lieu, les dispositions contenues dans la présente deuxième partie du présent règlement.

DISPOSITION PROVISOIRE

41) Les Sociétés de construction réalisatrices de l'immeuble, auront le droit d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des locaux, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux, implantés sur le terrain, pendant deux ans après l'achèvement de la construction, sans être tenues au paiement d'un loyer ou d'une redevance.

Multiple horizontal lines for text entry, currently blank.



Handwritten signature or initials, possibly 'Am Jg'.

- TROISIEME PARTIE -

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- 1) Il existera entre les propriétaires un syndicat doté de la personnalité civile, dont le siège sera dans l'immeuble.

SYNDIC

- 2) Le syndic est nommé pour la durée fixée par tous textes réglementaires. Outre les pouvoirs qui lui sont conférés par lesdits textes, le syndic peut désister le syndicat des copropriétaires de tous droits de privilège, hypothèque ou autres, il donne mainlevée de toutes inscriptions, saisies et autres empêchements quelconque avec ou sans constatation de paiement.

CONSEIL SYNDICAL

- 3) Un conseil syndical peut à tout moment être nommé par une décision de l'Assemblée Générale pour assister le syndic et contrôler sa gestion.

ASSEMBLEES GENERALES

- 4) Les Assemblées Générales de copropriétaires fonctionnent conformément aux textes qui les réglementent. Une Assemblée Générale est convoquée chaque année.
- 5) Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale provisoirement présidée par le copropriétaire présent titulaire du plus grand nombre de voix et en cas d'égalité par le plus âgé d'entre eux, désigne son Président et deux scrutateurs qui constituent le bureau. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.



Handwritten signature or initials.

- 6) Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du bureau.
- 7) Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise le nom de ceux qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.
- 8) Tout membre de droit de l'Assemblée peut obtenir du syndic, copie ou extrait de tout procès-verbal de l'Assemblée Générale en en payant les frais au tarif alloué aux greffiers pour les délivrances de grosses de jugements.
- 9) Lorsque seuls certains copropriétaires participent à certaines charges, ceux-ci prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation à ces dépenses.

RECOUVREMENT DES CHARGES

- 10) Les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui, il en serait ainsi par exemple en cas de dégradations causées à l'immeuble, d'augmentation de la puissance des radiateurs d'un appartement, de surprimes d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant, etc...
- 11) Le paiement des charges communes est effectué par le syndic au fur et à mesure de leur exigibilité, au moyen d'un fonds de roulement dont le montant et l'emploi provisoire sont fixés et, s'il y a lieu, modifiés par l'Assemblée Générale.
- 12) Ce fonds de roulement est versé au syndic par chaque propriétaire, proportionnellement à la part lui incombant dans les charges afférentes à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et dans la quinzaine qui suit la décision de l'Assemblée Générale.
- 13) Après l'expiration de chaque trimestre, le syndic adresse à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du trimestre précédent et chaque propriétaire doit, dans la quinzaine qui suit la réception de ce relevé, rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge.



Handwritten signature or initials.

- 79 -

- 14) En cas d'indivision d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables entre eux vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.
- 15) En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues afférentes audit lot, entre les nu-propriétaires et usufruitiers, comme entre les propriétaires et les bénéficiaires d'un droit d'habitation.
- 16) Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic, les sommes impayées pour charges et provisions seront productives d'intérêts au taux fixé par l'Assemblée jusqu'à décision contraire, au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE, plus cinq pour cent.
- 17) D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.
- 18) Toutes dispositions légales tendant à faciliter ou garantir le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit. Il en est spécialement ainsi de l'article 19 de la loi numéro 65-557.
- 19) L'Assemblée Générale peut, en outre, décider la création de fonds de réserve destinée à faire face à des réparations ou travaux importants (toitures, etc...) L'Assemblée détermine dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnellement et l'emploi provisoire qui devra en être fait.
- 20) Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles seraient portées au crédit du fonds de roulement ou, s'il s'agissait de sommes importantes, l'Assemblée Générale pourrait en décider l'affectation à un fonds de réserve ou encore la répartir entre les propriétaires, proportionnellement à leurs parts de propriété.

ASSURANCES

- 21) Le syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires après avoir demandé à l'Assemblée des copropriétaires de statuer sur la nature et l'importance des garanties.

Il devra en particulier continuer les polices d'assurances contractées par le propriétaire de l'immeuble, avant la mise en vigueur du présent règlement.

Am J...



- 22) Les intéressés contracteront individuellement à leur profit, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.
- 23) En cas de sinistre, l'indemnité sera déposée entre les mains du syndic faisant fonction de sequestre, sous réserve des droits des créanciers inscrits. Elle sera affectée par priorité à la reconstruction, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- 24) Compte tenu que l'ensemble des bâtiments comporte des éléments communs et constitue une unité du point de vue pratique et esthétique, en cas de sinistre total ou partiel et nonobstant les dispositions de l'article 38 de la loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires constituant le syndicat principal de copropriété, décide à la majorité des voix de tous les copropriétaires s'il y a lieu ou non à reconstruction de l'immeuble.
- 25) En cas de reconstruction, l'Assemblée désigne un mandataire et lui délègue tous pouvoirs pour assurer cette reconstruction.
- 26) En cas d'insuffisance de l'indemnité d'assurance, les copropriétaires qui participent à l'entretien d'un bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux de réparation de ce bâtiment.
- 27) Les dispositions des articles 24 à 26 seront applicables même si plusieurs polices d'assurance distinctes ont été souscrites pour les différents bâtiments de l'immeuble.
- 28) Si l'Assemblée décide de ne pas reconstruire, la répartition de l'indemnité aura lieu entre les propriétaires, proportionnellement à leurs droits de propriété dans les choses communes. Quant aux parties pouvant subsister (terrain, canalisations, sous-sol, constructions, etc...), elles devront obligatoirement faire l'objet d'une mise en vente par adjudication publique dont le prix devra être réparti entre les copropriétaires de la manière sus-indiquée.
- 29) Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement, relatives aux assurances et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.



Handwritten signature and initials

- 30) En ce qui concerne spécialement le CREDIT FONCIER, LE COMITTOIR DES ENTREPRENEURS et le CREDIT FONCIER D'ALSACE et de LORRAINE, ces établissements devant, aux termes de leurs règlements et statuts, encaisser directement les indemnités de sinistre, à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront, au moment de leur emprunt, obtenir de ces établissements, l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble la quote-part d'indemnité, au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois du droit, pour lesdits établissements de retenir sur le montant des indemnités à eux versées, toute somme exigible sur leur créance.
- 31) Ces fractions d'indemnités devront être versées au syndic, sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiés par l'architecte et le syndic. En tout état de cause, ces établissements pourront, s'ils le jugent utile, se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteurs ou architectes aux frais des emprunteurs le degré d'avancement des travaux et leur qualité, afin de déterminer les fractions d'indemnités à réserver proportionnellement à l'importance des travaux de construction déjà effectués.

NOTIFICATIONS -

- 32) Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et par son décret d'application sont valablement faites par lettres recommandées avec avis de réception à l'exception toutefois, de la mise en demeure prévue à l'article 19 de la loi précitée. Toutefois, la notification des convocations aux Assemblées Générales peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.
- 33) Tous les litiges nés de l'application du présent règlement de copropriété sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

DOMICILE

- 34) Tout copropriétaire doit notifier au syndic, élection de domicile attributive de juridiction dans le ressort du Tribunal d'Instance où est situé l'immeuble, à défaut, il est réputé de plein droit avoir élu domicile dans les locaux dont il est propriétaire.

le et approuvé
Amour

Le en Affaire
Amour
Amour

le 3 Avril 1971



Immeuble sis 22 rue du Zorrégo n° 22, 23, 26, 28, 30
 et villa des Bruyères n° 1, 2, 2bis, 3, 3ter, 7 à PARIS 20^e

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DESCRIPTIF DE DIVISION

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quota-part dans la propriété du sol et des charges communes en 100.000 ^e
1	A	A	-	Ensemble du bâtiment A, en superstructure, élevé sur rez-de-chaussée de neuf étages.	75.000
2	B.C.D.	A-D	-	Ensemble des bâtiments B, C et D, en superstructure, élevés sur rez-de-chaussée, de huit étages pour le bâtiment B, de sept étages pour le bâtiment C, et de onze étages pour le bâtiment D.	50.000
3	A	A	-	Ensemble des trois niveaux, en infrastructure, du bâtiment A, dénommé "rez-de-jardin 3", "rez-de-jardin 2", et "rez-de-jardin 1".	5.000
4	B.C.D.	A-D	-	Ensemble des quatre niveaux, en infrastructure, des bâtiments B, C et D, dénommés "rez-de-jardin 3", "rez-de-jardin 2", "rez-de-jardin 1" et "sout-sol".	10.000 <u>100.000</u>

Approuvé
Amour



M^r BRISSE soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial " Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, notaires associés " à la Résidence de NEUDON (Hauts de Seine), certifie la présente copie réalisée par tireuse xérogaphique " Xérox 720 " agréée par arrêté du Ministre de la Justice du 24 Avril 1961, établie sur *quatre* ~~trois~~ feuilles, conforme par extrait littéral à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication.

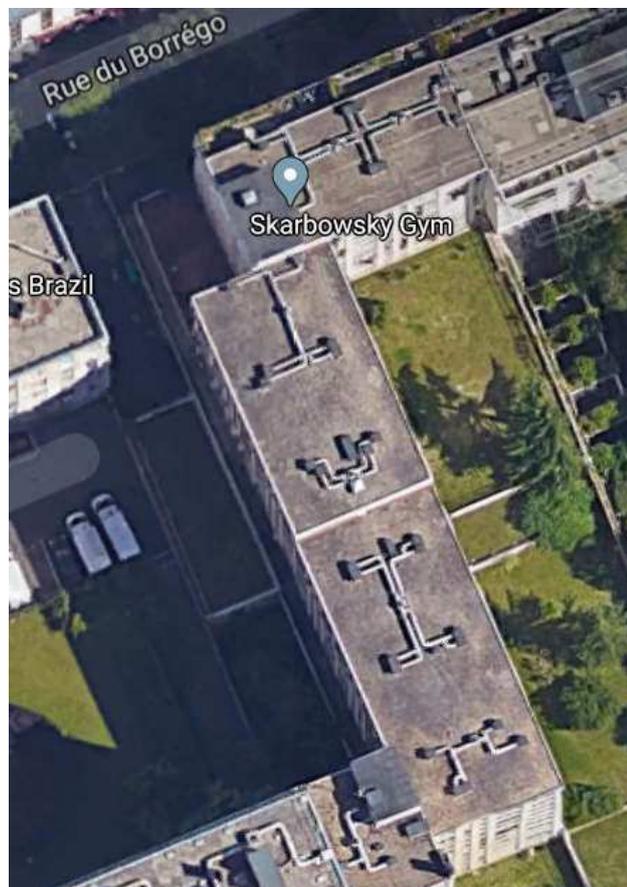
Il certifie en outre que l'identité complète des parties lui a été régulièrement justifiée et spécialement en ce qui concerne les SOCIETES RESIDENCE DES BRUYERES et STUDIO 20, en ce d'un original de leurs statuts.



Diagnostic des installations existantes et avant-projet

Electricité des parties communes et SSI
Ventilation

22-30 RUE DU BORREGO
75 020 PARIS



Date	Nature des modifications	Indice
Juillet.2020	Version initiale	V1

Fonctions / Rôles	Intervenants / Contacts
Bureau d'étude thermique Chef de projet fluides Chargé d'études fluides	SÉNOVA Jérôme MICHEL Bastien TURLIER
Syndic Gestionnaire	SOGI Sorayo SAFER TEBBI
Conseil syndical de copropriété	-



Date de réalisation de l'expertise	Date de rédaction du rapport	Version du rapport
Juillet 2020	21/07/2020	V1

À NOTER

Ce document est le rapport de diagnostic des installations électriques (parties communes uniquement), de sécurité incendie (SSI) et de ventilation de la copropriété.

Il comprend également nos préconisations et un chiffrage estimatif des travaux retenus (électricité et ventilation uniquement).

Sénova a réalisé ce document conformément aux règles de l'art et de la meilleure manière et a été le plus précis possible.

Veillez noter que Sénova ne peut pas s'engager sur les informations suivantes : le montant des travaux, les consommations futures, les économies réalisables et le temps de retour sur investissement qui sont donnés à titre indicatif. En effet, la réalité dépend de paramètres extérieurs comme la qualité des réalisations et mise en œuvre des solutions techniques préconisées, l'évolution du coût des énergies dans le temps ou les conditions climatiques.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
UNE PRESTATION AU SERVICE DE LA COPROPRIETE.....	7
1. MISSION	8
A. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA MISSION	8
B. CARTE D'IDENTITE DE LA COPROPRIETE	9
C. VISITE SUR SITE	9
2. ETAT EXISTANT – ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES	10
A. RAPPORT SOCOTEC	10
a. Installations basse tension	10
b. Tableaux électriques communs	10
c. Récepteurs et prises de courant	11
B. EVOLUTIONS DEPUIS LE RAPPORT SOCOTEC.....	14
a. Appareillages.....	14
• Eclairage.....	14
• Prises de courant	21
b. Gaines techniques et cheminements.....	22
• Courants forts.....	22
• Autres réseaux.....	23
3. ETAT EXISTANT – SECURITE INCENDIE	26
A. INTRODUCTION A LA SECURITE INCENDIE	26
B. INSTALLATIONS EN PLACE	26
a. Compartimentage	26
b. Désenfumage	26
c. Arrêt technique.....	26
d. Evacuation.....	26
e. Alarme.....	27
C. RAPPORT SOCOTEC	27
a. Général.....	27
b. Sous-sol	27
c. RDC.....	27
d. Cages d'escalier.....	27
e. Paliers étages	28
D. ELEMENTS RELEVES SUR SITE.....	28
a. Eclairage d'évacuation	28
b. Alarme et centrale SSI	29
c. Désenfumage	30
d. Conclusion	30
E. EXPLOITATION DES INSTALLATIONS DE SECURITE INCENDIE	31
4. ETAT EXISTANT – VENTILATION MECANIQUE CONTROLE	32
A. INTRODUCTION A LA VENTILATION MECANIQUE	32
B. VISITE SUR SITE ET ANALYSE DE L'INSTALLATION	33
a. Analyse de l'installation en toiture.....	33
b. Analyse et relevés en logements	36
c. Analyse et relevés en sous-sol sur la partie électrique.	37
5. PRECONISATIONS – ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES	39
A. INTRODUCTION	39
B. LIMITE DES TRAVAUX.....	39

C.	REPLACEMENT DE L'ECLAIRAGE DES SOUS-SOLS.....	39
a.	<i>Travaux de dépose</i>	39
b.	<i>Eclairage du parking</i>	40
c.	<i>Eclairage des circulations et espaces caves</i>	40
d.	<i>Eclairage des SAS et escaliers</i>	40
e.	<i>Eclairage des locaux techniques</i>	40
D.	REPLACEMENT DE L'ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	40
a.	<i>Travaux de dépose</i>	40
E.	REPLACEMENT DE L'ECLAIRAGE DU RDC ET PORCHE COUVERT	41
a.	<i>Travaux de dépose</i>	41
b.	<i>Travaux d'éclairage</i>	41
c.	<i>Travaux de faux plafond</i>	41
F.	REFECTION DE L'ECLAIRAGE DES CAGES D'ESCALIER (ACCES ETAGES)	41
G.	REFECTION DE L'ECLAIRAGE DES PALIERS (BATIMENTS A, B, C ET D)	41
H.	TRAVAUX ELECTRIQUES EN LOCAL TGBT A/B ET C/D.....	41
I.	TRAVAUX ELECTRIQUES EN LOCAL SURPRESSEUR	42
J.	TRAVAUX ELECTRIQUE EN LOGE GARDIEN	42
K.	TRAVAUX ELECTRIQUES EN CIRCULATIONS (BATIMENTS A, B, C ET D)	42
L.	ESSAIS, REGLAGE ET MISE EN SERVICE	42
M.	TRAVAUX NON COMPRIS	42
N.	OPTION – CREATION D'UN ECLAIRAGE DU CHEMINEMENT EXTERIEUR	42
6.	PRECONISATIONS – SSI	43
A.	INTRODUCTION	43
B.	LIMITE DES TRAVAUX.....	43
C.	REMARQUE GENERALE – CHEMINEMENT	43
D.	CREATION D'UN ECLAIRAGE D'EVACUATION AUX SOUS-SOLS.....	43
a.	<i>Parkings</i>	43
b.	<i>Circulations, espaces caves, SAS, cages d'escaliers et locaux techniques</i>	43
E.	CREATION D'UN ECLAIRAGE D'EVACUATION AU RDC ET DANS LES CAGES D'ESCALIER	43
F.	REPLACEMENT DE L'ECLAIRAGE D'EVACUATION DES PALIERS (BATIMENTS A, B, C ET D).....	44
a.	<i>Travaux de dépose</i>	44
b.	<i>Eclairage d'évacuation des paliers</i>	44
G.	INSTALLATION D'UN SYSTEME DE TELECOMMANDE.....	44
H.	AUTRES PRECONISATIONS	44
I.	ESSAIS, REGLAGE ET MISE EN SERVICE	44
J.	TRAVAUX NON COMPRIS	44
7.	PRECONISATIONS – VENTILATION	45
A.	INTRODUCTION	45
B.	LIMITE DES TRAVAUX.....	45
C.	TRAVAUX PREPARATOIRES.....	45
D.	TRAVAUX EN LOGEMENT	45
a.	<i>Libération de l'espace devant les conduits</i>	46
b.	<i>Reprise des gaines supprimées</i>	46
c.	<i>Installation / Changement des entrées d'air dans coffres de volets roulants</i>	46
d.	<i>Détalonnage des portes intérieures des logements</i>	47
e.	<i>Percements de conduits bouchés (sdb, WC, cuisine)</i>	47
f.	<i>Remplacement des bouches d'extraction d'air dans les pièces humides (salle de bain/wc/Cuisine)</i>	48
E.	TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES	48
F.	TRAVAUX NON COMPRIS	48
G.	TRAVAUX EN PRESENTE D'AMIANTE.....	48
8.	COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX	50

9. ANNEXES : DETAILS DES CHIFFRAGES..... 52

INTRODUCTION

Une prestation au service de la copropriété

L'accompagnement que nous proposons a pour but de **vous aider à décider des investissements appropriés en matière de réhabilitation sur l'électricité, la sécurité incendie au niveau des parties communes et la ventilation** en fonction de votre budget, de vos envies et de votre patrimoine.

Pour cela, sur la partie électrique nous avons tout d'abord réalisé **une analyse du rapport de vérification de SOCOTEC** (dossier 150438840000107/1000 et rapport 38840/15/3701) en date du 05/08/2015. **Ce rapport sert de base en termes de non-conformité/non mise en sécurité.**

Ensuite, la vétusté des équipements ayant évoluée depuis 2015, **nous avons réalisé un diagnostic technique des bâtiments et des installations concernées ainsi que de nombreux échanges** avec les membres du conseil syndical et les gestionnaires du site afin d'identifier **vos objectifs, vos contraintes et vos envies (électricité, SSI et ventilation).**

Pour la partie sécurité incendie, **nous avons pris contact avec l'exploitant des systèmes SSI** de la copropriété afin de récolter les informations nécessaires concernant les installations en place.

L'objectif est de permettre à la copropriété :

- de disposer d'un « état des lieux complet » de la copropriété sur l'électricité des parties communes, la SSI et la ventilation mécanique.
- de connaître le niveau de vétusté des différents éléments,
- de décider des investissements appropriés,
- de disposer d'un cahier des charges afin de se doter d'une maîtrise d'œuvre compétente pour la réalisation des travaux.

Chaque proposition de travaux est argumentée et chiffrée (investissement, gain de confort, priorité).

Nous aimons nous inscrire dans la durée avec nos clients et nous proposons pour cela une palette de prestation complète : maîtrise d'œuvre, coordination du chantier, ...

Nous souhaitons, à travers chacune de nos actions, nous assurer que votre investissement est justifié et bien utilisé pour que les économies attendues et la valorisation de votre patrimoine soient au rendez-vous.

1. MISSION

A. Rappel du contexte de la mission

Dates de la réunion de démarrage et de la visite technique : 30 Juin 2020

Objectifs et attentes

La copropriété envisage d'effectuer prochainement des travaux. Elle souhaite tout d'abord mettre en sécurité ses installations électriques.

A cette occasion, la copropriété souhaite faire le point sur l'ensemble des installations électriques des parties communes (courants forts, éclairage, divers courants faibles) et sur la sécurité incendie (cheminement de secours, alarme, fonctionnement de l'installation en cas d'incident, ...).

La copropriété souhaite également avoir un diagnostic des installations existantes de ventilation (en logements) afin de connaître les travaux à mettre en œuvre par la suite.

Périmètre du diagnostic

Le diagnostic a porté sur l'ensemble des points suivants :

- Electricité
 - Locaux techniques électriques (TGBT,...),
 - Tableaux électriques communs,
 - Réseaux électriques,
 - Eclairage des parties communes.

- Sécurité incendie :
 - Blocs d'évacuation (BAEH, BAES, ...),
 - Alarmes,
 - Centrale SSI.

- Ventilation :
 - Ventilation en place dans les logements (entrées d'air, bouches d'extractions, conduits, moteurs et réseaux en toiture, ...).

Nos préconisations portent donc sur ces postes de coût et vous aident à décider des investissements appropriés pour votre copropriété.

Nous vous indiquons notamment les éléments suivants : les modalités de mise en œuvre et les performances à atteindre, l'indice de priorité des travaux, le coût global et les aides financières disponibles.

B. Carte d'identité de la copropriété

Adresse de la copropriété	22/30, rue du Borrégo 75020 PARIS
Année de construction	Années 1970
Nombre de bâtiments	4 bâtiments (A, B, C et D)
Nombre d'étages	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment A : R+9 • Bâtiment B : R+8 • Bâtiment C : R+8 • Bâtiment D : R+12
Nombre de cages d'escaliers	4
Présence de caves	Oui (4 niveaux)
Présence de parkings souterrains	Oui (4 niveaux)

C. Visite sur site

Dates de visite	30 Juin 2020
Personnes présentes	Jérôme MICHEL (Sénova) Bastien TURLIER (Sénova) Soraya SAFER TEBBI (SOGI) Membres du conseil syndical
Parties communes visitées	L'ensemble des parties communes
Locaux non visités	<ul style="list-style-type: none"> • Chaufferie • TGBT (bâtiment C/D) • Local surpresseur • Local groupe électrogène • Local armoire désenfumage

2. ETAT EXISTANT – ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES

A. Rapport SOCOTEC

Le rapport établi par la SOCOTEC en août 2015 a servi de base pour notre diagnostic.

Il liste les non-conformités électriques relevées.

Ces non-conformités explicitées dans ce rapport de vérification ont été prises comme avérées pour la suite des études (notamment pour l'établissement du programme de travaux).

Les principales non-conformités sont détaillées dans les parties ci-après.

a. Installations basse tension

Niveaux / Locaux	Remarques
Niveaux de sous-sol / Parking	<ul style="list-style-type: none"> Eclairage non relié à la terre Prises de courant non reliées à la terre

b. Tableaux électriques communs

Niveaux / Locaux	Remarques
2 ^{ème} niveau de sous-sol / TGBT A&B – TGBT A&B	<ul style="list-style-type: none"> Absence de conducteur de terre entre la borne principale de terre du bâtiment et les TGBT Armoire minuterie caves et accès caves : le départ minuterie n°1 à 9 dispose d'un pouvoir de coupure insuffisant Bornier de terre armoire minuterie ne permettant pas de raccorder chaque conducteur individuellement Circuit prise de courant : absence de protection différentielle haute sensibilité (30 mA) Repérage manquant Obturateurs ou plastrons déposés Tableau électrique grille parking n°2030 et barr et coupure source n°1 : conducteur vert/jaune utilisé comme conducteur actif
RDC hall A/B / Loge gardien	<ul style="list-style-type: none"> Tableau loge gardien : conducteur vert/jaune utilisé comme conducteur actif Repérage manquant
RDJ 2 haut	<ul style="list-style-type: none"> Coffret général armoire extraction : protection contre les surintensités de l'éclairage inadaptée

c. Récepteurs et prises de courant
• BATIMENTS A/B

Niveaux / Locaux	Prise de courant non reliée à la terre	Placard électrique : couvercle absent	Coffret : conducteurs dénudés sans protections
PALIER A 9 ^{ème}	X (1)	-	-
PALIER B 6 ^{ème}	X (1)	-	-
PALIER B 5 ^{ème}	-	X	-
PALIER A 4 ^{ème}	-	X	-
PALIER B 4 ^{ème}	-	X	-
PALIER B 3 ^{ème}	X (1)	-	-
PALIER B 2 ^{ème}	X (1)	-	X
PALIER A 1 ^{er}	-	X	-
PALIER B 1 ^{er}	X (1)	-	-
RDC ACCUEIL	Installation d'éclairage vétuste		
LOGE GARDIEN	1 luminaire non mis à la terre		
COUR EXT	Installation vétuste / hors service		

• BATIMENTS C/D

Niveaux / Locaux	Prise de courant non reliée à la terre	Placard électrique : couvercle absent	Coffret : conducteurs dénudés sans protections	Luminaire sans verrière de protection
12 ^{ème}	X (1)	-	-	-
11 ^{ème}	X (1)	-	-	-
10 ^{ème}	X (1)	-	-	-
9 ^{ème}	X (1)	-	-	-
8 ^{ème}	X (2)	-	-	-
7 ^{ème}	X (2)	X	-	-
6 ^{ème}	X (2)	X	-	-
5 ^{ème}	X (2)	-	-	-
4 ^{ème}	X (2)	-	-	-
3 ^{ème}	X (2)	-	-	-
1 ^{er}	X (2)	-	-	-
RDJ 2	X (2)	-	-	-
RDJ 1	X (1)	X	-	-
ESCALIER B/C	-	-	-	X (1)
SAS BAT D	Installation d'éclairage vétuste			

• SOUS-SOLS

 ✓ 1^{ER} SOUS-SOL

Locaux	Prise de courant non reliée à la terre	Couvercle absent sur boîte de connexion	Eclairage	Divers
SAS ASC BAT A	-	X (3)	-	-
CAVE BAT A	-	X (1)	3 luminaires HS	-

CAVE BAT B		X (2)	-	-
LOCAL SURPRESSEUR	X (1)	-	Tubes fluo non reliés à la terre	1 prise de courant sans terre
PK RJ3	-	X (2)	-	-
PK RJ2.1	-	X (1)	-	-
PK RJ2.2	-	-	Luminaires vétustes et mal fixés	2 boîtes de connexion avec couvercle manquant
PK RJ1.1	-	X (2)	2 luminaires à remplacer	-
PK RJ1.2	-	-	1 luminaire à remplacer	Sorties de câbles à enfermer dans une boîte de connexion
CAVE 2 BAT A	-	-	1 luminaire à remplacer	-
ESCALIER BAT B (extérieur)	-	-	Absence de verrine de protection sur 3 luminaires	-

 ✓ 2^{ème} SOUS-SOL

Locaux	Prise de courant non reliée à la terre	Couvercle absent sur boîte de connexion	Eclairage	Divers
SAS ASC BAT A	-	-	Absence de verrine de protection sur un luminaire	-
CIRCULATION TGBT	-	-	-	1 boîte de connexion avec couvercle manquant
TGBT	-	-	-	1 sectionneur détérioré Conducteurs dénudés sans protection Présence de fusible porcelaine vétustes
CAVE	-	-	2 luminaires mal fixés	-
LOCAL EDF/TGBT	-	-	-	Conducteurs dénudés sans protection Sectionneur porte fusible côté porte : protection directs contre les contacts directs non assurée

 ✓ 3^{ème} SOUS-SOL

Locaux	Prise de courant non reliée à la terre	Couvercle absent sur boîte de connexion	Eclairage	Divers
--------	----------------------------------------	-----------------------------------------	-----------	--------

SAS ASCENSEUR BAT D			1 luminaire mal fixé	
SAS CHAUFFERIE		X (1)	Pénétration défectueuse du câble dans l'appareil	1 câble en attente non enfermé dans une boîte de connexion
LOCAL GROUPE ELECTROGENE	X (1)		Luminaire non relié à la terre	
PK 3.1		X (1)	1 luminaire HS	
CAVE		X (1)	Absence de verrine de protection sur 2 luminaires	
PK 3.2		X (7)	1 luminaire mal fixé	

B. Evolutions depuis le rapport SOCOTEC

Depuis la rédaction du rapport de vérification des installations électriques SOCOTEC, la vétusté des installations a évolué.

Outre l'aspect sécuritaire des installations, certains équipements ne fonctionnent plus ou sont totalement obsolètes.

Ci-après sont détaillées les différentes pathologies relevées en plus des non-conformités établies par SOCOTEC.

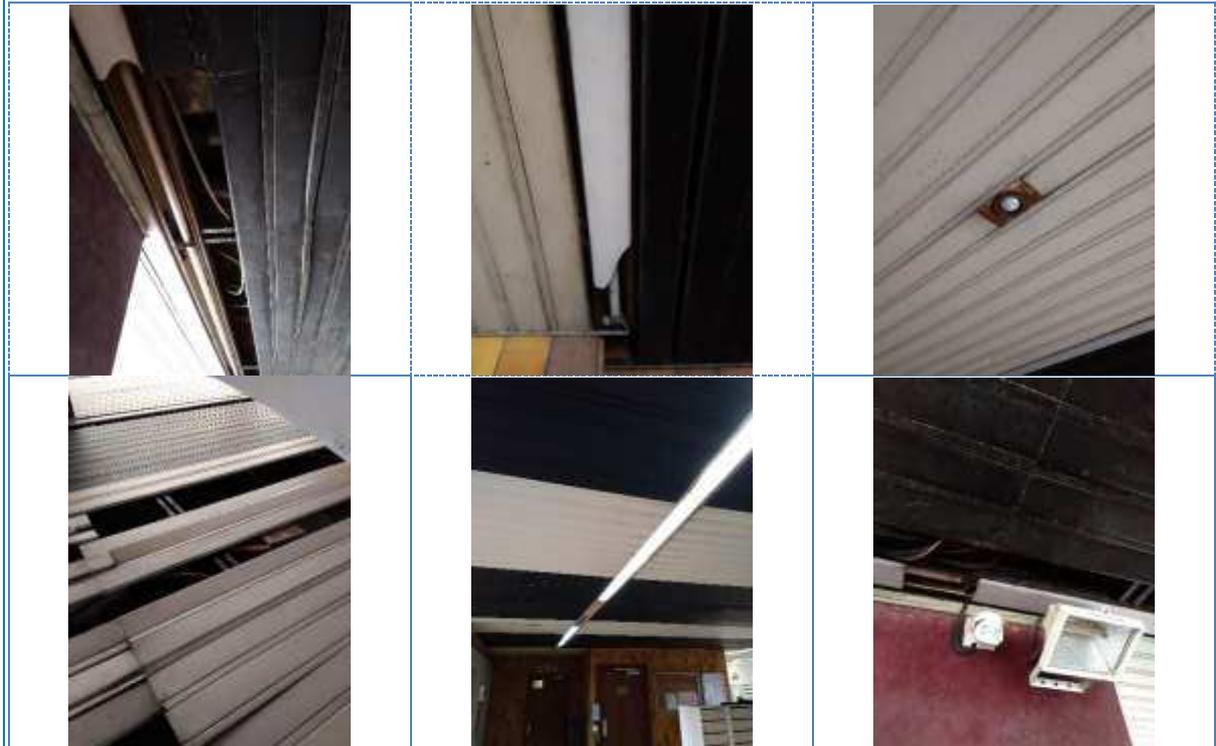
a. Appareillages

- **Eclairage**

Eclairage des halls et du porche couvert (RDC)	
	- Tubes fluo dans faux plafonds métalliques
Vétusté	Étanchéité
Très mauvais état	Infiltrations d'eau

Commentaires Sénova
<p style="text-align: center;">Halls A et D</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les faux plafonds métalliques sont certes anciens mais dans un état relativement correct. • L'éclairage se fait par tube fluo. Le matériel est vétuste. Une partie des tubes ne fonctionnent plus. • L'éclairage n'est pas satisfaisant et les tubes hors services créés des zones sombres dans les halls. • Il semble compliqué de déposer l'installation d'éclairage sans refaire le faux plafond. • Des spots sur détection de présence ont été ajoutés en complément. Leur état est relativement correct. • Afin de réaliser des économies d'énergie, un éclairage LED serait adapté. <p style="text-align: center;">Porche couvert (entre les halls A et D)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les faux plafond métalliques sont vétustes. Ils sont en partie déboîtés, voire tombés. On aperçoit les câblages électriques d'éclairage en accès libre et l'isolant détérioré et manquant en partie.

- L'installation semble être la même que dans les halls (à l'intérieur). Les IP et IK ne sont visiblement pas réglementaire et l'installation a pris l'eau, on y aperçoit beaucoup de rouille. L'alimentation électrique a été coupée pour ne pas mettre en danger les personnes.
- L'éclairage étant mis hors service, aucun éclairage pérenne n'est en place. L'insécurité peut alors se faire ressentir.
- Il semble compliqué de déposer l'installation d'éclairage sans refaire le faux-plafond.
- Des spots sur détection de présence ont été ajoutés en complément. Leur état est relativement correct.
- Afin de réaliser des économies d'énergie, un éclairage LED serait adapté.



Eclairage des paliers (bâtiments A,B,C et D)

		- Spots sur détection de présence encastrés en faux plafond
Vétusté	Étanchéité	
Bon état	-	

Commentaires Sénova

- L'éclairage a été refait il y a quelques années dans les paliers des 4 bâtiments.
- Des spots LED sur détection de présence (détection de présence intégrée aux spots) sont mis en place. Ces spots LED sont dans un bon état, très peu d'entre eux sont hors service.
- Le câblage devra être vérifié/repris car installation non mise à la terre.
- L'éclairage est satisfaisant, il permet une bonne luminosité.

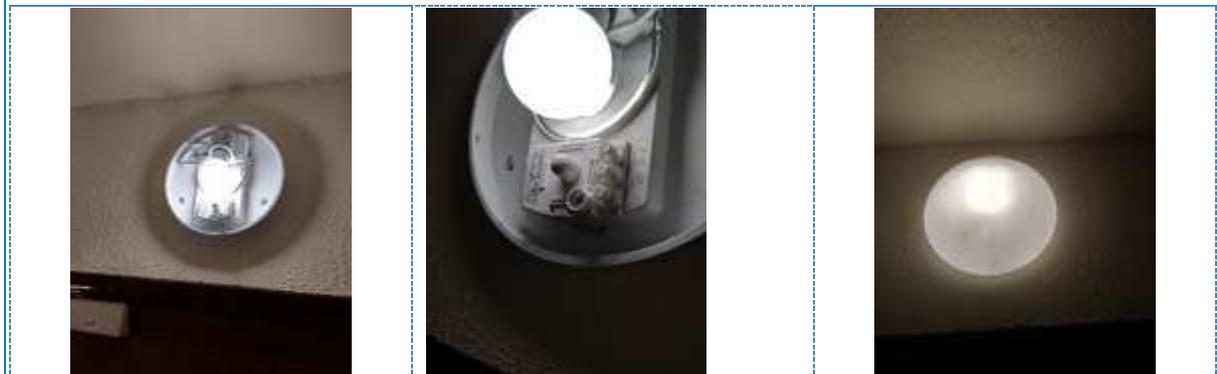


Eclairage des cages d'escalier (bâtiments A,B,C et D)

		- Hublots sur détection de présence
Vétusté	Étanchéité	
Etat d'usage / Moyen	-	

Commentaires Sénova

- L'éclairage se fait par des hublots sur détection de présence.
- Une partie non négligeable des hublots sont hors services ou ne disposent plus de verrine de protection.
- La détection de présence est fonctionnelle.
- Le matériel n'étant pas complètement vétuste, il semble pertinent de reprendre son câblage, de conserver les hublots fonctionnels et de remplacer les hublots hors service.
- Afin de réaliser des économies d'énergies, un éclairage LED serait adapté.



Eclairage des parkings (l'ensemble des niveaux de sous-sol)

	- Eclairage de parking fixé en plafond sur commande manuelle (bouton) avec minuterie
Vétusté	Étanchéité
Mauvais état	-

Commentaires Sénova

- L'éclairage se fait par des luminaires fixés au plafond.
- Ces luminaires sont commandés manuellement (bouton), ainsi, il faut descendre de son véhicule pour mettre en marche l'éclairage.
- Certains luminaires sont mal fixés.
- Certains luminaires sont mal positionnés (créant des zones très lumineuses et des zones sombres conduisant à un sentiment d'insécurité).
- Des luminaires sont hors service.
- Un nombre important de câbles dénudés, sous tension ou potentiellement sous tension pendent. Les sous-sols étant bas de plafond, ces fils sont accessibles. **Cette situation est dangereuse pour les personnes. Il y a des risques d'électrocution / d'électrisation.**
- Un nombre important de boîtes de connexions sont ouvertes et/ou détériorées.
- Globalement, l'installation est donc très vétuste et ne répond pas au besoin d'un parking.
- Un éclairage sur détection de présence (1/3 permanent et 2/3 sur détection de présence) serait adapté.
- Afin de réaliser des économies d'énergies, un éclairage LED serait adapté.



Eclairage des caves (l'ensemble des niveaux de sous-sol)



- Eclairage des caves et circulations par hublots sur commande manuelle (boutons)

Vétusté	Étanchéité
Mauvais état	-

Commentaires Sénova

- L'éclairage se fait par des hublots fixés au plafond.
- Ces luminaires sont commandés manuellement (boutons).
- Certains luminaires sont mal fixés.
- Certains luminaires sont mal positionnés (créant des zones très lumineuses et des zones sombres conduisant à un sentiment d'insécurité).
- Des luminaires ne disposent plus de la verrine de protection.
- Des luminaires sont hors service.
- Un nombre important de câbles dénudés, sous tension ou potentiellement sous tension pendent. Les sous-sols étant bas de plafond, ces fils sont accessible. Cette situation est dangereuse pour les personnes.
- Un nombre important de boîtes de connexions sont ouvertes et/ou détériorées.
- Globalement, l'installation est donc très vétuste et ne répond pas au besoin d'un sous-sol.
- Un éclairage sur détection de présence serait adapté (praticité et sécurité).
- Afin de réaliser des économies d'énergies, un éclairage LED serait adapté.



Eclairage des locaux techniques (sous-sol)



- Eclairage des locaux techniques par hublots ou luminaires type parking sur commande manuelle (boutons)

Vétusté

Mauvais état

Étanchéité

-

Commentaires Sénova

- L'éclairage se fait par des hublots ou luminaires type parking fixés au plafond.
- Ces luminaires sont commandés manuellement (boutons).
- Certains luminaires sont mal fixés.
- Des luminaires ne disposent plus de la verrine de protection (ancien local poubelle par exemple).
- Des luminaires sont hors service (un hublot du local TGBT A/B par exemple).
- Un nombre important de boîtes de connexions sont ouvertes et/ou détériorées.
- Globalement, l'installation est vétuste, et il serait intéressant, en refaisant l'éclairage du sous-sol de refaire aussi celui de ces locaux techniques.
- Un éclairage sur détection de présence serait adapté (praticité et sécurité).
- Afin de réaliser des économies d'énergies, un éclairage LED serait adapté.

Remarque : pour les locaux techniques non visités, nous nous basons sur les commentaires du rapport SOCOTEC. Nous préconisons donc de refaire l'éclairage de l'ensemble des locaux techniques.



• Prises de courant

Aux différents niveaux de sous-sol, des prises électriques sont accessibles à proximité de box. Ces prises de courant sont alors utilisées, via des rallonges ou autres raccordements, à des fins personnelles.

Il n'existe pas de comptage spécifique pour ces prises de courant.

De plus, ces dernières sont très vétustes (non reliées à la terre, mauvais raccordement, mauvaise fixation, câbles dénudés sous tension, ...) et leur utilisation est dangereuse.



Nous préconisons de déposer l'ensemble des ces prises pour la sécurité des utilisateurs et afin d'éviter les consommations non identifiées.

b. Gains techniques et cheminements

• Eclairage

Les circuits d'éclairage des parties communes cheminent soit en gaine courants forts, à proximité des colonnes électriques, soit dans une gaine spécifique (courants faibles).

- Cage A : cheminement en gaine courants forts

Remarque : en fond de palier, un « local gaine » à été créé (réutilisation d'anciens vides ordures ou autre). Des câbles destinés à l'éclairage cheminent également ici, du R+1 au R+5.

Cette gaine pourra être réutilisée pour faire cheminer l'ensemble des circuits d'éclairage lors de leur reprise.

- Cage B : cheminement en gaine dédiée (courants faibles) avec éclairage de sécurité
- Cage C : cheminement en gaine dédiée (courants faibles) avec éclairage de sécurité (*à confirmer*)
- Cage D : cheminement en gaine dédiée (courants faibles) avec éclairage de sécurité

• Courants forts

Les courants forts cheminent, depuis le raccordement dans les locaux TGBT (un TGBT pour les bâtiments A/B et un TGBT pour les bâtiments C/D), en gaines palières électricité.

Chaque cage d'escalier dispose d'une gaine palière courants forts.

Dans ces gaines palières, des colonnes électriques sont présentes. Ces dernières permettent d'alimenter en électricité les logements.



Ces colonnes sont en bon état de fonctionnement, elles ne sont pas vétustes.

NOTA : comme explicité au « b. Réseau d'éclairage », d'autres câbles sont présents dans les gaines courants fort, comme par exemple les câbles destinés à l'éclairage ou encore à l'éclairage de sécurité (blocs secours) des paliers. Lors de la reprise du câblage de ces éléments, les câbles seront à faire passer dans des gaines courants faibles spécifiques.

- **Autres réseaux**

Les réseaux fibre optique sont non repérés dans les gaines techniques palières. Il y a de nombreux câbles en attente.

La circulation du R+3 cage C dispose de plusieurs raccordements apparents en plafond.



- **Remarques générales**

Dans l'ensemble des gaines techniques (courants forts et courants faibles), de nombreux câbles sont non identifiés (utilité à vérifier). D'autres sont sectionnés et laissés en attente et certains sont dénudés. Il conviendra donc, au moment de la reprise des câbles des circuits d'éclairage, de curer les installations et d'effectuer un repérage clair.



Un départ de feu a été identifié dans une gaine technique du 6^{ème} étage de la cage D. Cela montre la non sécurité des installations et la nécessité d'agir sur ces dernières.



3. ETAT EXISTANT – SECURITE INCENDIE

A. Introduction à la sécurité incendie

Une installation de sécurité incendie se décompose en : un système de détection incendie et un système de mise en sécurité incendie.

Le système de détection incendie a pour fonction de détecter les signes du feu, de façon automatique ou manuelle.

Il se compose de :

- Détecteurs automatiques d'incendie : détecteurs ronds situés en plafond, sensible aux effets induits par le feu (fumée, chaleur, rayonnement),
- Déclencheurs manuels : boîtiers de forme carrée de couleur rouge, situés en général dans les circulations près des sorties, actionnés par une personne témoin d'un feu,
- Tableau de signalisation.

Le système de mise en sécurité incendie est composé des équipements nécessaires à la mise en sécurité du bâtiment à travers quatre fonctions :

- La fonction compartimentage : a pour but de limiter la propagation du feu en fermant les portes coupe-feu et les clapets coupe-feu des conduits,
- La fonction désenfumage : a pour but d'évacuer les fumées toxiques, chaudes, brulantes, opaques,
- La fonction arrêt technique : a pour but de limiter la propagation du feu en arrêtant certaines installations (comme par exemple empêcher les ascenseurs de s'arrêter au niveau sinistré),
- La fonction évacuation : a pour but d'assurer la sécurité des personnes en déverrouillant les issues de secours, et en déclenchant l'alarme générale d'évacuation.

B. Installations en place

Actuellement les installations en place sont les suivantes :

a. Compartimentage

2 niveaux de sous-sol disposent d'une porte coupe-feu permettant de compartimenter les espaces.

Remarque : D'après les informations communiquées par l'exploitant, une porte coupe-feu est hors service. De plus, du matériel déposé à proximité gêne son ouverture/fermeture.

b. Désenfumage

- Désenfumage parking : désenfumage naturel par VB/VH (à chaque niveau)
- Désenfumage circulations :
 - pas de désenfumage pour les bâtiments A, B et C
 - désenfumage naturel pour le bâtiment D

c. Arrêt technique

Pas d'informations concernant l'arrêt technique.

d. Evacuation

- Sous-sol : pas d'éclairage d'évacuation
- RDC (bâtiments A, B, C et D) : pas d'éclairage d'évacuation

- Etages (bâtiments A, B, C et D) : éclairage d'évacuation incomplet

e. Alarme

Un système d'alarme est en place au sous-sol.
Ce système est composé des éléments suivants :

- Détecteurs ioniques,
- Alarmes sonores,
- Déclencheurs manuels.

Cette alarme est ensuite reliée à une centrale SSI située en loge gardien. Cette centrale permet de remonter les informations, d'identifier des défauts et de localiser la zone de du sinistre.

Remarque : Le système d'alarme n'est pas fonctionnel. En effet, des parties ne disposent pas de détecteurs et la centrale SSI en loge gardien est hors service.

C. Rapport SOCOTEC

Le rapport établi par la SOCOTEC en août 2015 a servi de base pour notre diagnostic.

Concernant la partie sécurité incendie, la visite de SOCOTEC s'est uniquement portée sur l'éclairage de secours (blocs secours).

Ces non-conformités sur l'éclairage de secours détaillé dans ce rapport de vérification ont été prises comme avérées pour la suite des études (notamment pour l'établissement du programme de travaux).

Les non-conformités sont celles détaillées ci-après.

a. Général

Pour l'intégralité de l'éclairage d'évacuation en place, il n'existe pas de système de télécommande.

Remarque : Une télécommande pour blocs de secours à les fonctions suivantes :

- Commander d'un seul point la mise au repos (ou le retour en fonctionnement de secours) de l'ensemble des blocs autonomes d'éclairage de sécurité après mise hors tension de l'éclairage normal,
- Commander en une seule manœuvre, à distance, la coupure de l'éclairage normal et la mise au repos des blocs,
- Commander la mise au repos automatique des blocs après coupure volontaire de l'éclairage,
- Vérifier l'allumage des blocs sans coupure de l'éclairage normal.

b. Sous-sol

Pour l'intégralité des niveaux de sous-sols (parking, circulations, ...), une absence d'éclairage d'évacuation est avérée.

c. RDC

Pour l'intégralité des circulations du RDC, une absence d'éclairage d'évacuation est avérée.

d. Cages d'escalier

Pour l'intégralité des cages d'escaliers, une absence d'éclairage d'évacuation est avérée.

e. Paliers étages

Pour l'intégralité des étages et des bâtiments (A, B, C et D), l'éclairage de sécurité est à compléter. De plus, dans de nombreux paliers, un mauvais raccordement de la dérivation alimentant chaque bloc autonome a été avéré.

D. Eléments relevés sur site

a. Eclairage d'évacuation

En complément du diagnostic de SOCOTEC, notre analyse après visite sur site est la suivante.

• Paliers étages

Il existe dans les paliers des 4 bâtiments des blocs de secours en place.

Les conclusions sur ces blocs sont les suivantes :

- Une grande majorité (>50%) de ces blocs sont en défaut. En effet, on aperçoit (voir photo ci-dessous) que le voyant est orange. Ces blocs ne sont alors pas fonctionnels. Une maintenance régulière doit être effectuée sur les blocs secours. En effet, cette dernière permet de vérifier :
 - Présence secteur sur les blocs (contrôle visuel),
 - Allumage des lampes d'éclairage de sécurité,
 - Fonctionnement de la télécommande,
 - Autonomie réglementaire,
 - Composants.

Etant donné le nombre de blocs avec le voyant défaut, la maintenance n'a sûrement pas été effectuée dernièrement.



Un niveau d'éclairage minimum est à assurer.

- Les règles d'implantation suivantes doivent être respectées :
 - La distance maximale entre deux blocs pour chaque dégagement conduisant à l'extérieur doit être de 15 m → De nombreux blocs sont distants de plus de 15 m. Il manque donc des blocs.
 - Un bloc d'évacuation tous les changements de direction → De nombreux changements de direction ne disposent pas de blocs. Il manque donc des blocs.
 - Un bloc d'évacuation à chaque sortie de secours.
 - Un bloc d'évacuation à chaque obstacle.
 - Un bloc d'évacuation à chaque changement de niveaux → Les cages d'escaliers ne disposent d'aucun bloc.

- L'éclairage d'évacuation doit être conforme au plan d'évacuation. Il n'est pas affiché de plan d'évacuation dans les paliers. Les cheminements sont multiples : dans certains paliers, en sortant d'un appartement, un bloc indique d'aller à gauche et un autre d'aller à droite ce qui peut créer la panique et une mauvaise évacuation.
Il est donc important de disposer de plans d'évacuation et que l'éclairage s'y réfère.
- L'éclairage d'évacuation peut être câblé soit en 2 fils soit en 5 fils. Seul le 2^{ème} câblage (5 fils) permet de mettre en place un système de télécommande.
Ainsi, pour la mise en place d'une télécommande, le câblage sera vérifié et en cas de câblage 2 fils, tous les blocs existants seront déposés et remplacés par des blocs neufs permettant l'intégration d'une télécommande.
- L'alimentation des blocs secours ne doit pas cheminer dans la gaine technique courants forts. Ainsi, lors de la reprise du câblage, ils seront à faire cheminer en gaine spécifique, avec l'éclairage des parties communes (voir 2.B.b. page 19).

b. Alarme et centrale SSI

La copropriété dispose d'une centrale SSI reliée à une alarme (détection incendie) au sous-sol.

Cette centrale est située dans la loge gardien.

Cette dernière permet d'identifier les éventuels défauts sur l'installation ainsi que de localiser la zone du sinistre (via la zone de déclenchement de l'alarme).

Lors de notre visite sur site, la centrale d'affichage n'était pas fonctionnelle.

Le tableau est bien sous tension (voir voyant vert sur la photo ci-dessous) mais des défauts liaisons et alimentation sont détectés (voir voyants orange sur la photo ci-dessous).

De nombreux voyants étaient clignotants (défauts et feu dans les zones, ...).

De plus, nous n'avons pas d'informations sur le découpage des zones (Di-1, M-1, Di-2, M-2, Di-III, Mi-III).



Selon l'exploitant, la centrale est hors service. Elle est à remplacer. Cependant, le système de détection est fonctionnel mais incomplet. En effet, des zones du sous-sol ne disposent pas de détecteurs.

c. Désenfumage

Le désenfumage des sous-sols est naturel (VB et VH à l'ensemble des niveaux).
 Pour les bâtiments A, B et C, il n'y a pas de désenfumage des circulations.
 Pour le bâtiment D, un désenfumage naturel est en place pour les circulations.

d. Conclusion

Les fonctions d'un système de sécurité incendie ne sont pas toutes vérifiées au sein de la copropriété actuellement.

- Fonction alarme : non fonctionnelle et incomplète.
- Fonction compartimentage : compartimentage en place pour deux niveaux de sous-sol mais non fonctionnel pour un d'entre eux.
- Fonction désenfumage : désenfumage naturel pour les niveaux de sous-sol, désenfumage naturel pour les circulations du bâtiment D.
- Fonction évacuation : cette fonction est partiellement assurée par les blocs secours en paliers. Mais l'installation d'évacuation est incomplète comme explicité (manque de blocs, installation inexistante en cages d'escaliers et niveaux de sous-sols).

Nous n'avons pas la certitude qu'en cas de détection incendie, les installations de contrôle d'accès soient débloquées pour permettre l'ouverture des portes.

E. Exploitation des installations de sécurité incendie

La copropriété dispose d'un contrat d'exploitation avec la société SAGEX.
L'exploitation porte sur l'ensemble des installations de sécurité incendie.

L'exploitant à fait parvenir des devis pour le remplacement de certains éléments (centrale SSI et porte coupe-feu notamment).

4. ETAT EXISTANT – VENTILATION MECANIQUE CONTROLE

A. Introduction à la ventilation mécanique

La réglementation et les règles de l'art en ventilation sont très récent en ventilation puisque celles-ci datent de 1937 et ont ensuite évoluées avec les techniques / systèmes avec des arrêtés toujours en vigueur.

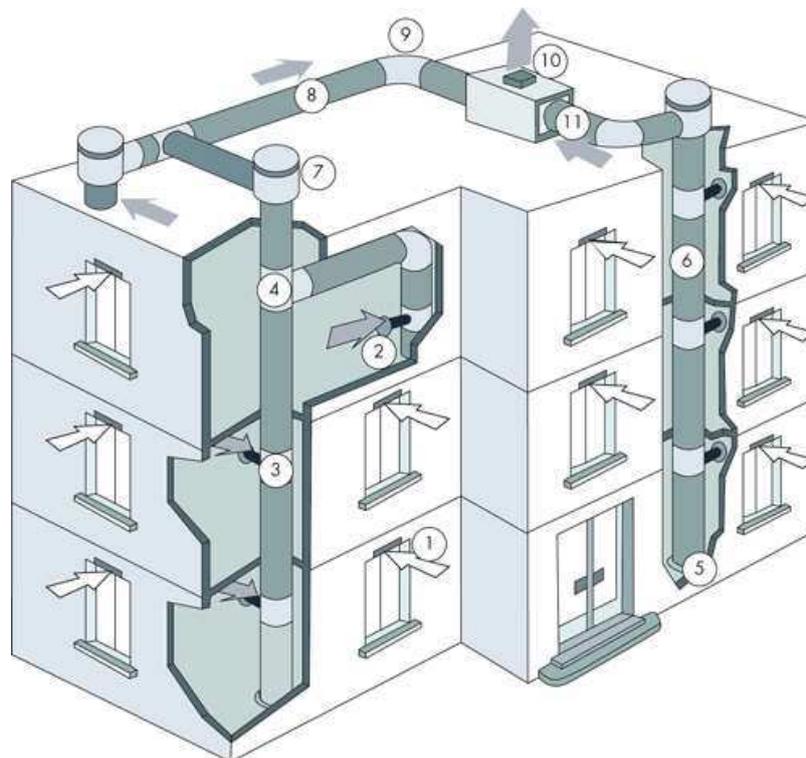
Le bâtiment de la copropriété est basé sur le principe de la ventilation mécanique qui est régi par l'arrêté du 24/03/1982 et toujours d'actualité.

Cet arrêté décrit un principe de ventilation permanente des logements et par balayage.

Ainsi le système de ventilation doit présenter :

- Des entrées d'air dans toutes les pièces principales, réalisées par des orifices en façades.
- Des sorties d'air dans les pièces de services, au moins dans les cuisines, les dalles de bains et les cabinets d'aisances
- L'air doit pouvoir circuler librement dans les pièces principales vers les pièces de services.

Une pièce à la fois principale et de service, telle qu'une chambre ayant un équipement de cuisine, doit comporter une entrée et une sortie d'air réalisées comme indiqué ci-dessus. Pour la copropriété il s'agit toujours de cette configuration car il n'y a que des studios sur la résidence.



1 Entrée d'air autoréglable
 2 Bouches d'extraction autoréglables
 3 Collecteur d'étage
 4 Té
 5 Bouchon
 6 Élément d'étage

7 Souche de terrasse
 8 Conduit rigide spiralé
 9 Coude
 10 Manchette souple
 11 Caisson d'extraction

B. Visite sur site et analyse de l'installation

La visite de la copropriété a permis de contrôler les parties suivantes :

1. La toiture avec les réseaux d'extraction et les moteurs de VMC ;
2. Un panel de logement représentatif sur chaque bâtiment ;
3. Les locaux techniques en sous-sol où sont présents les tableaux électriques de la VMC ;

a. Analyse de l'installation en toiture

Bâtiment A	
	<p>Réseau et caisson de ventilation en toiture : Le réseau est ponctué de corrosion et de point de réparation. Les joints de raccordement entre les éléments du réseau sont ponctuellement percés ce qui réduit l'efficacité du moteur et de la ventilation.</p> <p>A minima, il faudrait réaliser un traitement anticorrosion et une peinture de protection des réseaux. Selon le budget de la copropriété, il pourrait être intéressant de prévoir le remplacement des réseaux en toiture.</p> <p>L'équilibrage des branches de ventilation se fait avec des registres PVC manuel facilement manœuvrable et peu efficace.</p> <p>L'accessibilité se fait depuis le dernier étage du bâtiment A puis à travers une trappe donnant sur le local ascenseur.</p>
	<p>Caisson de ventilation du bâtiment A (2 identiques sur le bâtiment). Le caisson présente plusieurs réparations liées à la corrosion et à l'étanchéité. Le rejet d'air est effectué sur le haut du caisson pour limiter les nuisances sonores.</p> <p>Les 2 moteurs sont en état de fonctionnement mais sont vétustes. Les moteurs de ventilation actuels consomment jusqu'à 3 fois moins d'énergie.</p>

Bâtiment B	
	<p>Réseau et caissons de ventilation en toiture du bâtiment B : L'accessibilité se fait depuis la toiture du bâtiment C et une échelle présente en toiture.</p> <p>Mêmes remarques que pour le bâtiment A.</p>
	<p>Mêmes remarques que pour le bâtiment A.</p> <p>Les deux moteurs sont en état de marche.</p>
Bâtiment C	
	<p>Réseau et caissons de ventilation en toiture du bâtiment C : L'accessibilité se fait depuis cage d'escalier au dernier étage du bâtiment C et une porte verrouillable.</p> <p>Autres remarques identiques que pour le bâtiment A.</p>
	<p>Un moteur est à l'arrêt pour raison inconnu (extrémité du bâtiment C mitoyen au D). Le moteur est fonctionnel mais en le remettant en fonctionnement, il est clair qu'il génère des nuisances sonores importantes. Il semblerait qu'il ait été arrêté directement depuis l'interrupteur présent en toiture. Nous l'avons remis dans son état initial d'arrêt, n'ayant pas d'information sur les raisons de son arrêt.</p> <p>Autres remarques identiques que pour le bâtiment A.</p>

Bâtiment D	
	<p>Réseau et caissons de ventilation en toiture du bâtiment D : L'accessibilité se fait par le local ascenseur du bâtiment D au dernier étage à travers une trappe et grâce à une échelle.</p> <p>Autres remarques identiques que pour le bâtiment A.</p>
	<p>Bien que fonctionnel le moteur n'est pas correctement posé sur son socle béton ce qui peut générer un transfert de vibration lors du fonctionnement du moteur pour le dernier étage. Normalement le moteur devrait être posé sur des plots anti-vibratiles reposant sur le socle béton.</p> <p>Autres remarques identiques que pour le bâtiment A.</p>

Sur les aspects de puissances et de consommations voici les relevés et calculs que nous avons effectués :

Bâtiment	Puissance moteur	Etat	Technologie	Consommation théorique (kWh)
A	1,1 kW	Vétuste mais fonctionnel	Vitesse fixe sans variateur de fréquence	9 636
A	1,1 kW	Vétuste mais fonctionnel		9 636
B	1,1 kW	Vétuste mais fonctionnel		9 636
B	1,1 kW	Vétuste et bruyant		9 636
C	1,1 kW	Vétuste et bruyant		9 636
C	1,1 kW	A l'arrêt		9 636
D	2,2 kW	Vétuste, mal posé mais fonctionnel		19 272

D'après les calculs théoriques se basant sur un fonctionnement continu (8760h par an) la consommation annuelle de l'installation de ventilation serait la suivante :

- 77 088 kWh soit **11 563 €TTC** (pour un coût de l'électricité à 0.15c€/kWh).

En cas de remplacement des caissons par des technologies microwatt ou microwatt + cela permettrait de diviser la consommation au moins par 3. Cela reviendrait à réduire la consommation à 3 854 € TTC / an, soit une économie de 25€ / logement environ sur les charges de VMC.

Par ailleurs l'économie d'énergie réalisée sur la copropriété sera bien supérieure car nous prévoyons un système hygroréglable permettant d'adapter les débits en fonction de la présence dans les appartements. Ce système permet de réaliser des économies de chauffage importantes en hiver.

b. Analyse et relevés en logements

Nous avons pu visiter 8 logements sur la copropriété répartis sur l'ensemble des bâtiments et à différents emplacements.

L'ensemble des logements sont de types : **Studio avec SDB + WC communs.**

Ils doivent donc tous respecter les critères suivants :

- Entrée d'air : 90 m³/h répartis en 1 ou 2 entrées d'air.
- Débit extrait en cuisine : 75 m³/h
- Débit extrait en SDB avec WC : 15 m³/h

Nous avons comparé ces données réglementaires aux relevés dans les logements :

	Typologie	Bât.	Etage	Log.	Cuisine	Ecart	SDB avec WC	Ecart	Entrée d'air	Ecart
Référence réglementaire	Studio	-	-	-	75 m ³ /h	-	15 m ³ /h	-	90 m ³ /h	-
Visite	Studio	B	2	9	70 m ³ /h	-5 m ³ /h	94 m ³ /h	79 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h
	Studio	A	4	1	45 m ³ /h	-30 m ³ /h	40 m ³ /h	25 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h
	Studio	A	1	15	55 m ³ /h	-20 m ³ /h	55 m ³ /h	40 m ³ /h	30 m ³ /h	-60 m ³ /h
	Studio	A	1	1	40 m ³ /h	-35 m ³ /h	44 m ³ /h	29 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h
	Studio	D	2	3	45 m ³ /h	-30 m ³ /h	48 m ³ /h	33 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h
	Studio	D	3	3	30 m ³ /h	-45 m ³ /h	75 m ³ /h	60 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h
	Studio	C	3	3	28 m ³ /h	-47 m ³ /h	25 m ³ /h	10 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h
	Studio	C	1	7	20 m ³ /h	-55 m ³ /h	20 m ³ /h	5 m ³ /h	90 m ³ /h	0 m ³ /h

En conclusion, nous pouvons faire les observations suivantes :

- Toutes les cuisines visitées étaient sous ventilés ce qui rendra difficile l'élimination des odeurs et de l'humidité. Ceci est important puisque les pièces de vies sont dans la cuisine avec les appartements de la résidence.
- Toutes les SDB avec WC sont sur-ventilées ce qui génère plusieurs inconforts. Premièrement le confort thermique car une salle de bain sur ventilée générera une sensation de froid à l'usage lié à une vitesse d'air trop élevée. Deuxièmement des problématiques de bruit (bouches qui sifflent) gênant les occupants à l'usage, y compris la nuit à cause de la proximité avec les locaux de sommeil dans les studios. Cette situation est dû à un mauvais équilibrage des réseaux et des bouches de ventilation.
- Un appartement a réduit le nombre d'entrée d'air en remplaçant les menuiseries et en rénovant l'appartement. Néanmoins ce n'est certainement pas le seul, car il s'agit d'une observation fréquente sur les copropriétés.
- Aucun appartement n'est équilibré correctement car même au global, la somme des débits extraits ne respecte pas les 90m³/h.

- Le transit d'air est en général correctement assuré dans les logements (détalonnage des portes) mais des travaux de rénovations viennent parfois réduire l'espace sous la porte de la salle de bain. Exemple : ajout d'un revêtement de sol sur un carrelage existant venant alors réduire l'espace.

c. Analyse et relevés en sous-sol sur la partie électrique.

Nous avons pu visiter le local technique du bâtiment A pour vérifier l'état de l'installation et identifier les points d'améliorations à prévoir.

Photo de visite	Remarques
	<p>Local avec armoire électriques divisionnaires du bâtiment A et B.</p> <p>Armoire électrique VMC triphasé à droite sur la photographie.</p> <p>Rien à signaler sur l'installation ou l'armoire.</p>
	<p>Armoire électrique VMC du bâtiment A et B.</p> <p>L'ensemble des moteurs est en état de fonctionnement (correspondant au visuel effectué en toiture) et l'armoire est en bon état.</p> <p>Rien à signaler sur cette armoire.</p>



Intérieur de l'armoire électrique.

L'installation électrique est aux normes et il y a la place suffisante pour installer de nouveau équipement si besoin (plus de 20% conformément à la réglementation).

En cas de travaux, l'armoire sera à adapter mais il ne sera pas nécessaire de la remplacer.

5. PRECONISATIONS – ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES

A. Introduction

À la suite de la phase diagnostic (analyse du rapport SOCOTEC et visite technique du site), nos préconisations sur la mise en sécurité et les travaux électriques à prévoir pour les parties communes sont celles décrites dans la présente partie.

Les préconisations réalisées dans le cadre de ce diagnostic tiennent compte des besoins et des caractéristiques spécifiques de votre copropriété. La priorité et l'urgence de mise en œuvre des travaux sont prises en compte dans l'élaboration du programme de travaux.

B. Limite des travaux

- Les travaux portent uniquement sur l'électricité des parties communes, ils visent une mise en sécurité/conformité des installations,
- Le contrôle d'accès ne fait pas parti des travaux.

C. Remplacement de l'éclairage des sous-sols

Remarque générale : le câblage en sous-sol cheminera dans des goulottes plastiques grises spécifiques en plafond.

a. Travaux de dépose

Les éléments suivants sont vétustes et seront donc déposés :

- Parking :
 - Luminaires,
 - Interrupteurs,
 - Câblage,
 - Prises de courants.
- Circulations et espaces caves :
 - Luminaires,
 - Interrupteurs,
 - Câblage,
 - Prises de courant.
- SAS et escaliers :
 - Luminaires,
 - Interrupteurs,
 - Câblage.
- Locaux techniques :
 - Luminaires,
 - Interrupteurs,
 - Câblage.
- Rampe d'accès parking :
 - Luminaires,
 - Câblage.

b. Eclairage du parking

- Fourniture et pose d'un éclairage LED dit 1/3 sur minuterie allumé de 6h du matin à 21h y compris câblage
- Fourniture et pose d'un éclairage LED dit 2/3 sur détection de présence (détecteurs de présence intégrés directement dans les luminaires) y compris câblage

c. Eclairage des circulations et espaces caves

- Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage

d. Eclairage des SAS et escaliers

- Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage

e. Eclairage des locaux techniques

- Local TGBT A/B :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage
- Local TGBT C/D (*hypothèse car non visité*) :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage
- Chaufferie (*hypothèse car non visité*) :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage
- Local armoire désenfumage (*hypothèse car non visité*) :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage
- Local surpresseur (*hypothèse car non visité*) :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage
- Local groupe électrogène (*hypothèse car non visité*) :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage
- Ancien local poubelle (accès extérieur par rampe d'accès) :
 - Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage

D. Remplacement de l'éclairage extérieur

Remarque générale : le câblage en extérieur cheminera dans des goulottes plastiques grises spécifiques aux usages extérieurs.

a. Travaux de dépose

Les éléments suivants sont vétustes et seront donc déposés :

- Rampe d'accès parking :
 - Luminaires,
 - Câblage.
- Extérieur entrée sur rue :

- Luminaires,
- Câblage.

E. Remplacement de l'éclairage du RDC et porche couvert

Remarque générale : le câblage cheminera en faux-plafond. Les éventuels passages en apparent se feront sous goulottes plastiques.

a. Travaux de dépose

Les équipements suivants sont vétustes et seront donc déposés :

- Luminaires,
- Interrupteurs,
- Câblage.

Remarque : comme précisé dans le présent rapport, les faux plafonds métalliques sont très vétustes (parties abimées voire tombées,...). Il n'est pas envisageable de refaire cet éclairage sans reprendre le faux-plafond.

En cas de rénovation de ce faux plafond, le lot faux-plafond et le lot électricité devront interagir afin de respecter les limites de prestations.

b. Travaux d'éclairage

- Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage

Remarque : Le matériel prévu dans les halls et sous le passage couvert seront différents. L'un sera adapté à un usage intérieur et l'autre à un usage extérieur (indice de protection contre la poussière, l'eau ainsi qu'indice de protection contre les chocs à adapter).

c. Travaux de faux plafond

Hors lot.

Ces travaux sont nécessaires pour effectuer la réfection complète de l'éclairage sur ces zones. En effet, les faux-plafonds vétustes ne pourront pas être proprement reposés lors de la réfection de l'éclairage.

F. Réfection de l'éclairage des cages d'escalier (accès étages)

- Mise en sécurité (réfection du câblage),
- Remplacement des luminaires hors services.

G. Réfection de l'éclairage des paliers (bâtiments A, B, C et D)

- Mise en sécurité (réfection du câblage),
- Cheminement hors gaine technique courants forts.

H. Travaux électriques en local TGBT A/B et C/D

- Recherche de la terre pour réalisation de liaison de terre entre la borne principale et le TGBT,
- Dépose et évacuation des installations vétustes et curage,
- Reprise des départs éclairage,
- Reprise des départs blocs secours,

- Remplacement sectionneur,
- Mise aux normes des installations (protection différentielle etc),
- Reprise du repérage TGBT.

I. Travaux électriques en local surpresseur

- Dépose et remplacement de la prise de courant sans terre,
- Mise à la terre des installations.

J. Travaux électrique en loge gardien

- Vérification et mise en conformité du tableau loge gardien.

K. Travaux électriques en circulations (bâtiments A, B, C et D)

- Mise en conformité des prises de courant paliers,

L. Essais, réglage et mise en service

- Essais, réglages et mise en service de l'installation,
- Prises de mesure (terre etc),
- DOE complets en 3 exemplaires + version informatique.

M. Travaux non compris

- Les travaux de peinture ou de revêtement muraux,
- La réfection du faux-plafond des halls du RDC et du porche couvert,
- Les éventuels travaux liés à l'amiante.

Remarque : la réalisation d'un DAAT (Diagnostic Amiante Avant Travaux) est obligatoire pour les parties communes. Seules les conclusions du DAAT permettront d'estimer les surcouts liés à la présence éventuelle d'amiante.

N. OPTION – Création d'un éclairage du cheminement extérieur

Le cheminement extérieur (de l'entrée jusqu'au porche couvert) ne dispose pas d'éclairage actuellement. En option, les travaux seront les suivants :

- Fourniture et pose d'un éclairage LED sur détection de présence intégré aux luminaires y compris câblage

6. PRECONISATIONS – SSI

A. Introduction

Suite à la phase diagnostic (échange avec SOGEX exploitant du système SSI et visite technique du site), nos préconisations sur les installations de SSI sont celles décrites dans la présente partie.

Les préconisations réalisées dans le cadre de ce diagnostic tiennent compte des besoins et des caractéristiques spécifiques de votre copropriété. La priorité et l'urgence de mise en œuvre des travaux sont prises en compte dans l'élaboration du programme de travaux.

B. Limite des travaux

La partie SSI hors l'éclairage d'évacuation des parties communes ne fait pas parti de la maîtrise d'œuvre.

Remarque : Notre prestation comprend uniquement un diagnostic sur les parties SSI. La phase PRO/DCE avec consultation des entreprises porte uniquement sur les travaux électriques et d'éclairage de sécurité.

Avertissement : Dans tous les cas, les systèmes de sécurité incendie doivent être conservés et non dégradés. Nous vous conseillons vivement de faire le point avec votre exploitant sur les travaux à prévoir au niveau de l'alarme et de la centrale SSI.

C. Remarque générale – Cheminement

Les câblages des installations d'éclairage d'évacuation chemineront sous goulottes plastiques grises spécifiques.

D. Création d'un éclairage d'évacuation aux sous-sols

a. Parkings

- Fourniture et pose de blocs BAES haut / bas avec protection pour baliser le parking y compris câblage,
- Réalisation d'un plan d'évacuation.

b. Circulations, espaces caves, SAS, cages d'escaliers et locaux techniques

- Fourniture et pose de blocs BAEH y compris câblage,
- Réalisation d'un plan d'évacuation.

E. Création d'un éclairage d'évacuation au RDC et dans les cages d'escalier

- Fourniture et pose de blocs BAEH y compris câblage,
- Réalisation d'un plan d'évacuation.

F. Remplacement de l'éclairage d'évacuation des paliers (bâtiments A, B, C et D)

a. Travaux de dépose

Les équipements suivants sont vétustes (pas de possibilité de les raccorder à un système de télécommande) et seront donc déposés :

- Blocs d'évacuation,
- Câblage.

b. Eclairage d'évacuation des paliers

- Fourniture et pose de blocs secours type SATI selon réglementation y compris câblage,
- Réalisation d'un plan d'évacuation.

G. Installation d'un système de télécommande

- Fourniture et installation d'un système de télécommande en local TGBT A/B y compris câblage,
- Fourniture et installation d'un système de télécommande en local TGBT C/D y compris câblage.

H. Autres préconisations

Nous préconisons également d'effectuer des travaux sur le système d'alarme, à savoir :

- Essai et vérification du matériel SSI,
- Dépose de la centrale SSI,
- Fourniture et pose d'une centrale SSI,
- Fourniture et pose des détecteurs manquants.

En fonction des essais, des travaux supplémentaires pourraient être prévus afin d'obtenir un système fonctionnel et sécuritaire.

Ces travaux ne seront pas prévus dans notre mission de maîtrise d'œuvre.

I. Essais, réglage et mise en service

- Essais, réglages et mise en service de l'installation,
- Prises de mesure,
- DOE complets en 3 exemplaires + version informatique.

J. Travaux non compris

- Les travaux de peinture ou de revêtements muraux,
- Les éventuels travaux liés à l'amiante.

Remarque : Le matériel prévu dans les halls et sous le passage couvert seront différents. L'un sera adapté à un usage intérieur et l'autre à un usage extérieur (indice de protection contre la poussière, l'eau ainsi qu'indice de protection contre les chocs à adapter).

7. PRECONISATIONS – VENTILATION

A. Introduction

A la suite du diagnostic que nous avons réalisé, nous avons listé les améliorations et l'impact de chacun pour la copropriété.

Les préconisations réalisées dans le cadre de ce diagnostic tiennent compte des besoins et des caractéristiques spécifiques de votre copropriété.

B. Limite des travaux

- Les travaux portent uniquement l'installation de VMC allant des équipements en logements (entrées d'air et bouches) jusqu'à la toiture où le réseau débouche
- Les travaux de déplacement de placard en cuisine / SDB pour avoir l'accès aux bouches d'extractions. Il en est de même si les personnes ont connecté des hottes sur les conduits de ventilation (interdit par la réglementation incendie) cela sera à leurs frais.

C. Travaux préparatoires

Ramonage mécanique, nettoyage chimique ou débistrage selon la nature des dépôts.

Réalisation d'un repérage complet des conduits avec inspection caméra des conduits caméra pour examen de l'état intérieur et contrôle visuel de la vacuité.

D. Travaux en logement

En phase de démarrage d'un chantier, l'entreprise réalise un état des lieux. Ceci a pour but d'analyser les défauts propres à chaque appartement :

- Identification des entrées d'air parasite : entrées d'air en façade et entrée d'air sur les fenêtres des pièces d'eau (cuisine, sdb, WC) ;
- Vérification des entrées d'air existantes : surface et nombre de mortaise, type d'entrée d'air installé ;
- Vérification des bouches d'extraction dans les pièces humides (Salles de bain, WC, salles d'eaux) ;
- Vérification des passages de transit (détalonnage des portes) ;
- Vérification des anomalies sur les conduits d'extraction : raccordement intempestif d'une hotte ou de tout autre dispositif, bouchage des extractions d'air, pose d'un élément gênant devant les bouches d'extraction d'air (placard, ballon...), suppression du conduit...

Contexte législatif – branchement sur le conduit de ventilation



L'article 14 de l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements stipule :
« *Aucun dispositif mécanique individuel, tel qu'une hotte de cuisine équipée d'un ventilateur, ne peut être raccordé à une installation collective de sortie d'air, qu'elle soit mécanique ou à tirage naturel* »

Selon le résultat de l'analyse des défauts, tout ou partie des travaux ci-dessous seront réalisés. Les points a, b et c (ci-dessous) sont à la charge de chaque propriétaire.

Les points suivants seront réalisés dans le cadre des travaux collectifs. Une estimation du nombre d'intervention sera réalisée pour réaliser le chiffrage.

Bien que nous n'ayons pas constaté lors des visites d'appartement ayant bloqué des accès, il est de notre devoir de conseil de lister ces points qui sont très courant sur les chantiers de ventilation.

Il sera nécessaire de faire une information aux locataires dans ce sens afin qu'ils prennent leurs dispositions pour supprimer ces équipements avant le démarrage des travaux.

Les hottes de cuisine et les sèche linges "à recyclage" sont autorisés.

a. Libération de l'espace devant les conduits

Divers obstacles peuvent gêner l'accès aux conduits :

- Hottes
- Placards
- ...

Commentaires	
	<p style="text-align: center;">Avant tous travaux portant sur la ventilation, il sera nécessaire que les copropriétaires s'astreignent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Démonter les hottes de cuisine devant le conduit cuisine ➤ Démonter les placards et étagères dans les WC ➤ Tout obstacle susceptible de gêner le positionnement des bouches

b. Reprise des gaines supprimées

En cas de suppression d'une gaine collective par un copropriétaire, celui-ci devra reconstruire ladite gaine à ses frais.

Si celui-ci souhaite que les travaux soient intégrés dans le lot ventilation, il devra se manifester avant la consultation d'entreprise mais les travaux resteront à sa charge.

c. Installation / Changement des entrées d'air dans coffres de volets roulants

Création/reprise de mortaises (ouverture permettant le passage de l'air) dans les coffres de volets roulants qui en sont dépourvues ou celles qui sont non conformes.

Sur les mortaises ainsi créées/modifiée, pose de nouvelles entrées d'air.



Le minimum à prévoir pour la résidence est la présence des entrées d'air dans les pièces de vies. En fonction de la volonté de la résidence d'aller vers plus de confort et d'économies d'énergies, nous pouvons proposer d'opter pour des entrées d'air « hygro-réglable ». Celle-ci permettent de réduire le froid en réduisant les débits.

Cette solution reviendra à installer un système hygroréglable de type B. C'est-à-dire que les entrées d'air et les bouches s'adapteront aux besoins en renouvellement d'air des appartements (selon le taux d'hygrométrie).

d. Détalonnage des portes intérieures des logements

Il sera nécessaire de prévoir un espace de 2 cm sous les portes de séjour et cuisine et de 1 cm sous les portes de chambres, WC, salle de bain.

Dans les logements visités, nous n'avons pas constaté de problématiques de détalonnages. Néanmoins afin d'éviter une plus-value au marché en cas de travaux, nous prévoyons 50% des portes à détalonner.



Commentaires



Les travaux de rénovation de la ventilation imposent de prévoir le détalonnement de toutes les portes intérieures des logements.

e. Percements de conduits bouchés (sdb, WC, cuisine)

Dans le cas où le conduit a été bouché, percement du conduit. Les percements devront faire l'objet d'une vigilance toute particulière afin de réaliser une découpe propre dans le carrelage ou le revêtement.

Il s'agit d'un cas probablement très ponctuel et non rencontré lors de la visite des appartements mais il est préférable de le prévoir. Pour ce faire les copropriétaires concernés devront se faire connaître de la maîtrise d'œuvre et du CS.

f. Remplacement des bouches d'extraction d'air dans les pièces humides (salle de bain/wc/Cuisine)



Il est prévu d'améliorer le système de ventilation en installant des bouches hygro-réglables permettant d'améliorer le confort et de réduire les consommations de chauffage.

Les bouches présentes en cuisine auront un double débit avec un déclenchement par cordelette. Le même principe sera présent en SDB/WC mais s'adaptera automatiquement avec une tresse hygro-réglable à l'intérieur.

E. Travaux dans les parties communes

En toiture, il est nécessaire de revoir l'étanchéité des réseaux de collecte et de les changer au besoin (réseau fortement corrodé à certains endroits).

De plus, le changement des caissons de ventilation est à prévoir ainsi que leur raccordement à l'installation électrique est à prévoir.

Néanmoins l'armoire électrique en sous-sol sera adaptée à la nouvelle installation mais pas remplacé intégralement. Cela permettra d'optimiser le poste électricité.

F. Travaux non compris

Dépose des hottes de cuisine/ sèche linge ou tout autre dispositif raccordé sur les conduits maçonnés.

Libération de l'espace devant les conduits

Reprise des gaines supprimées

Les travaux de peinture ou de revêtement muraux

Les éventuels travaux liés à l'amiante

G. Travaux en présence d'amiante

Pour tous les travaux de rénovation sur les bâtiments d'avant 1997, il est obligatoire de réaliser un diagnostic amiante avant travaux. Il s'agit d'une obligation légale pour la protection de la santé des ouvriers et occupants lors des travaux.

De nombreux supports peuvent être amiantés : peintures, colles, faïence, joints, etc

Un DAAT est réalisé avec des prélèvements destructifs : prélèvement de la taille d'une pièce de 1 ou 2 € à l'emplacement matériaux percés.

Par exemple : les colles de carrelage dans les salles de bains ou cuisine.

Selon la présence, le type et l'état de l'amiante présent cela conditionne l'intervention des entreprises et donc le montant global de l'opération.

Néanmoins pour éviter d'avoir à faire des prélèvements dans les logements sans savoir si les travaux seront votés, nous prévoyons d'inclure dans le chiffrage la présence d'amiante dans tous les logements. Le coût de ce poste sera ainsi évalué et le budget présenter sera le plus fiable possible.

8. COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX

Eléments évalués	Remarques
 Prix TTC	<p>Ce prix est évalué à partir d'estimations réalisées à partir de devis comparables et/ou par des entreprises s'étant déplacées sur votre résidence en phase étude.</p> <p>Les prix indiqués ne sont pas contractuels et dépendent des diagnostics complémentaires, des évolutions de la TVA, des conjonctures du marché ...</p> <p>Ce prix ne prend pas en compte les coûts de maîtrise d'œuvre qui ne sont pas pertinents à l'échelle de la préconisation seule.</p>

Catégorie de travaux	Montant estimé
Travaux d'électricité des parties communes	153 300 € HT
Travaux d'éclairage d'évacuation des sous-sols	175 000 € HT
Option – création d'un éclairage cheminement extérieur	15 000 € HT
Total HT	328 300 € HT
TVA	32 830€
Total TTC	361 130 € TTC
CEE	Eclairage LED éligible et dépend du nombre de luminaire installés

Catégorie de travaux	Montant estimé
Travaux d'amélioration de la ventilation	241 748.65€ HT
Total HT	241 748.65€ HT
TVA	24 174.87 €
Total TTC	265 923.52€ TTC
CEE	- 43 122.14 € TTC
Total après déduction des CEE (aide financière)	222 801.37 € TTC

Le montant de travaux pour :

- L'électricité et la SSI reviennent à 1100 €/ logement (hors CEE);
- la ventilation revient à 840 €/ logement (hors CEE) ;

Remarque : la réalisation d'un DAAT (Diagnostic Amiante Avant Travaux) est obligatoire pour les parties communes. Seules les conclusions du DAAT permettront d'estimer les surcoûts liés à la présence éventuelle d'amiante.

9. ANNEXES : DETAILS DES CHIFFRAGES.

TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA VENTILATION	
Poste	Prix HT
VMC SIMPLE FLUX HYGRO A	
TRAVAUX PREPARATOIRES 31 800,00 €	
Repérage et relevé sur site	2 000,00 €
Dossier d'exécution	10 000,00 €
Inspection vidéo	5 400,00 €
Ramonage	9 000,00 €
Test d'étanchéité	5 400,00 €
TRAVAUX DE DEPOSE 15 490,00 €	
Entrée d'air sur menuiserie et bouches existantes	6 340,00 €
Caisson de VMC	4 900,00 €
Réseaux aéraulique d'extraction	1 050,00 €
Dépose terminaux coupe-feu	3 200,00 €
TRAVAUX DIVERS 13 472,50 €	
Protection et nettoyage	6 340,00 €
Percement	792,50 €
Rebouchage	6 340,00 €
DESCRIPTION DES TRAVAUX DE VENTILATION 159 009,00 €	
Extraction	
* Caisson d'extraction	42 000,00 €
* Support anti-vibratile	1 400,00 €
* Rejet VMC	3 500,00 €
Réseau d'extraction	
* Té souche acoustique	3 600,00 €
* Réseau d'extraction en toiture	- €
	Ø 315 13 110,00 €
	Ø 355 5 715,00 €
	Ø 400 5 076,00 €
	Ø 450 1 872,00 €
	Ø 500 1 539,00 €
* Trappes de visite	2 450,00 €

Diffuseurs	
* Entrée d'air	8 242,00 €
* Bouche d'extraction hygro	44 380,00 €
* Terminaux coupe-feu	- €
* Passage de transit	7 925,00 €
Electricité	
* Raccordement électrique des caissons, liaison de commande d'alarme et signalisation défaut VMC	14 000,00 €
* Disjoncteurs électriques	1 750,00 €
* Coffrets de commande et alarmes	2 450,00 €
Plus value intervention sous amiante SS4	21 977,15 €
TOTAL HT	241 748,65 €
TVA 10 %	24 174,87 €
TOTAL TTC	265 923,52 €

CEE (MWh cumac)	6 634,18 €
Valeur CEE (juillet 2020)	6,5 € / MWh cumac
Montant CEE à déduire	43 122,14 €

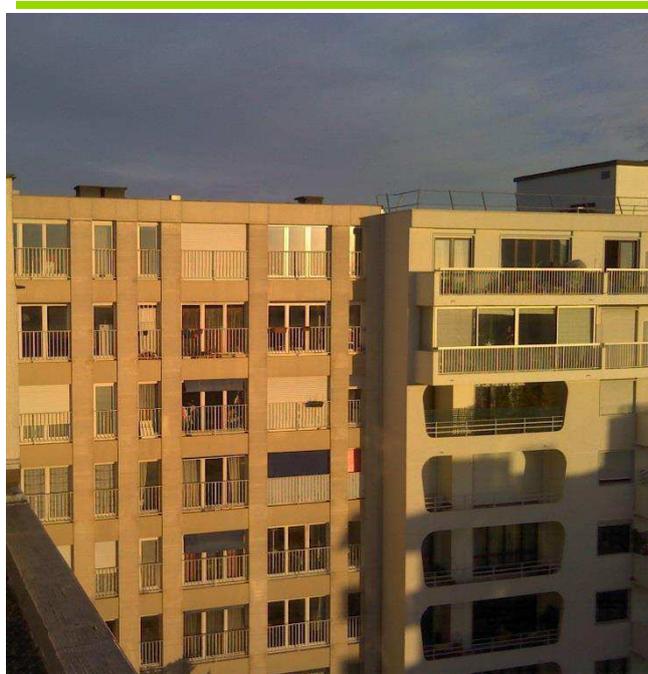
TRAVAUX D'ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES					
POSTE	Désignation	U	Quantités	PU fourni posé	Total HT
ECLAIRAGE DES SOUS-SOL					
TRAVAUX DE DEPOSE					
	Parking				
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande	ENS	1	9 500,00 €	9 500,00 €
	Caves				
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande	ENS	1	4 400,00 €	4 400,00 €
	SAS et escaliers				
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande	ENS	1	3 000,00 €	3 000,00 €
	Locaux techniques				
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande	ENS	1	1 800,00 €	1 800,00 €
	SOUS TOTAL TRAVAUX DE DEPOSE				18 700,00 €
INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE					
	Parking				
	Fourniture et pose d'un éclairage "1/3" permanent par réglette LED type parking, y compris câblage	ENS	1	40 000,00 €	40 000,00 €
	Fourniture et pose d'un éclairage "2/3" par réglette LED type parking sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	14 000,00 €	14 000,00 €
	Caves				
	Fourniture et pose d'un éclairage par hublots LED sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	10 000,00 €	10 000,00 €
	SAS et escaliers				
	Fourniture et pose d'un éclairage par hublots LED sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	10 000,00 €	10 000,00 €
	Locaux techniques				
	Fourniture et pose d'un éclairage par hublots LED ou réglettes LED sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	2 200,00 €	2 200,00 €
	SOUS TOTAL INSTALLATION D'ECLAIRAGE				66 200,00 €
	SOUS TOTAL ECLAIRAGE DES SOUS-SOL				84 900,00 €
ECLAIRAGE DES HALLS RDC					
TRAVAUX DE DEPOSE					
	Dépose, évacuation et curage des installations d'éclairage existantes, y compris commande	ENS	1	3 000,00 €	3 000,00 €
	SOUS TOTAL TRAVAUX DE DEPOSE				3 000,00 €
INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE					
	Fourniture et pose d'un éclairage par spots LED sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	5 000,00 €	5 000,00 €
	SOUS TOTAL INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE				5 000,00 €
	SOUS TOTAL ECLAIRAGE DES HALLS RDC				8 000,00 €
ECLAIRAGE ET PRISES DE COURANT DES PALIERS					
BATIMENTS A&B					
	Eclairage				
	Mise en sécurité, curage et reprise câblage des installations	ENS	9	1 222,22 €	11 000,00 €
	Pprises de courant				
	Mise en conformité prises de courant palier	ENS	9	300,00 €	2 700,00 €
	SOUS TOTAL BATIMENTS A&B				13 700,00 €
BATIMENTS C&D					
	Eclairage				
	Mise en sécurité, curage et reprise câblage des installations	ENS	12	800,00 €	9 600,00 €
	Pprises de courant				
	Mise en conformité prises de courant palier	ENS	12	300,00 €	3 600,00 €
	SOUS TOTAL BATIMENTS C&D				13 300,00 €
	SOUS TOTAL ECLAIRAGE ET PRISES DE COURANT DES PALIERS				27 000,00 €
ECLAIRAGE DES CAGES ESCALIERS					
	Mise en conformité de l'éclairage existant et remplacement des hublots hors service	ENS	4	1 000,00 €	4 000,00 €
	SOUS TOTAL ECLAIRAGE DES CAGES D'ESCALIERS				4 000,00 €
ECLAIRAGE DU PORCHE COUVERT					
TRAVAUX DE DEPOSE					
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande	ENS	1	5 000,00 €	5 000,00 €
	SOUS TOTAL TRAVAUX DE DEPOSE				5 000,00 €
INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE					
	Fourniture et pose d'un éclairage par spots LED étanches sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	7 000,00 €	7 000,00 €

TRAVAUX D'ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES					
POSTE	Désignation	U	Quantités	PU fourni posé	Total HT
	SOUS TOTAL INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE				7 000,00 €
	SOUS TOTAL ECLAIRAGE DU PORCHE COUVERT				12 000,00 €
	ECLAIRAGE EXTERIEUR				
	TRAVAUX DE DEPOSE				
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande - Entrée Rue Borrégo	ENS	1	600,00 €	600,00 €
	Dépose, évacuation et curage des installations existantes d'éclairage, y compris commande - Rampe parking	ENS	1	300,00 €	300,00 €
	SOUS TOTAL TRAVAUX DE DEPOSE				900,00 €
	INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE				
	Fourniture et pose d'un éclairage par hublots LED étanche sur détection de présence, y compris câblage - Entrée Rue Borrégo	ENS	1	1 000,00 €	1 000,00 €
	Fourniture et pose d'un éclairage par hublots LED étanche sur détection de présence, y compris câblage - Rampe parking	ENS	1	1 000,00 €	1 000,00 €
	SOUS TOTAL INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE				2 000,00 €
	SOUS TOTAL ECLAIRAGE EXTERIEUR				2 900,00 €
	TABLEAU LOGE GARDIEN				
	Vérification et mise en conformité du tableau, y compris reprise câblage et repérage	ENS	1	1 500,00 €	1 500,00 €
	SOUS TOTAL TABLEAU LOGE GARDIEN				1 500,00 €
	MISE EN SECURITE DES TGBT				
	Recherche de la terre et réalisation de liaison de terre entre la borne principale et le TGBT	ENS	2	2 500,00 €	5 000,00 €
	Dépose et évacuation des installations vétustes et curage	ENS	2	800,00 €	1 600,00 €
	Reprise des départs éclairage	ENS	2	600,00 €	1 200,00 €
	Reprise des départs blocs secours	ENS	2	600,00 €	1 200,00 €
	Remplacement sectionneur	ENS	2	1 750,00 €	3 500,00 €
	Mise aux normes des installations (prection différentielle, ...)	ENS	2	2 000,00 €	4 000,00 €
	Reprise du repérage TGBT	ENS	2	1 000,00 €	2 000,00 €
	SOUS TOTAL MISE EN SECURITE DES TGBT				18 500,00 €
	OPTION - CREATION D'UN ECLAIRAGE CHEMINEMENT EXTERIEUR				
	Fourniture et pose d'un éclairage de type spots ou appliques LED sur détection de présence, y compris câblage	ENS	1	15 000,00 €	15 000,00 €
	SOUS TOTAL OPTION - CREATION D'UN ECLAIRAGE CHEMINEMENT EXTERIEUR				15 000,00 €
	TOTAL - TRAVAUX D'ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES				153 300,00 €
	TOTAL - OPTION - CREATION D'UN ECLAIRAGE CHEMINEMENT EXTERIEUR				15 000,00 €

TRAVAUX D'ECLAIRAGE D'EVACUATION (SECURITE INCENDIE)					
POSTE	Désignation	U	Quantités	PU fourni posé	Total HT
ECLAIRAGE D'EVACUATION DES SOUS-SOL					
	PARKING				
	Fourniture et pose de blocs secours haut et bas avec grille de protection suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	70 000,00 €	70 000,00 €
	CAVES				
	Fourniture et pose de blocs secours suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	18 000,00 €	18 000,00 €
	SAS ET ESCALIER				
	Fourniture et pose de blocs secours suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	10 000,00 €	10 000,00 €
	LOCAUX TECHNIQUES				
	Fourniture et pose de blocs secours suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	1 500,00 €	1 500,00 €
SOUS TOTAL ECLAIRAGE DES SOUS-SOL					99 500,00 €
ECLAIRAGE D'EVACUATION DES HALLS RDC					
	Fourniture et pose de blocs secours suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	3 500,00 €	3 500,00 €
SOUS TOTAL ECLAIRAGE D'EVACUATION DES HALLS RDC					3 500,00 €
ECLAIRAGE D'EVACUATION DES PALIERS					
	TRAVAUX DE DEPOSE				
	Dépose, évacuation et curage des blocs secours existants	ENS	1	10 000,00 €	10 000,00 €
	INSTALLATIONS D'ECLAIRAGE D'EVACUATION				
	Fourniture et pose de blocs secours suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	50 000,00 €	50 000,00 €
SOUS TOTAL ECLAIRAGE D'EVACUATION DES PALIERS					60 000,00 €
ECLAIRAGE D'EVACUATION DES CAGES D'ESCALIER					
	Fourniture et pose de blocs secours suivant plan d'évacuation, y compris câblage	ENS	1	10 500,00 €	10 500,00 €
SOUS TOTAL ECLAIRAGE D'EVACUATION DES PALIERS					10 500,00 €
SYSTÈME DE TELECOMMANDE					
	Fourniture et pose d'un système de télécommande en TGBT, y compris câblage	ENS	2	750,00 €	1 500,00 €
SOUS TOTAL SYSTÈME DE TELECOMMANDE					1 500,00 €
TOTAL - TRAVAUX D'ECLAIRAGE D'EVACUATION (SECURITE INCENDIE)					175 000,00 €

Audit de Rénovation Energétique

23/04/2015



Résidence 22-30 rue du Borrego 75020 PARIS

Reanova
15 avenue Descartes,
92350 Le Plessis Robinson
Chargé de mission: Harold Hugonenc
Tél : 09 81 18 36 60
contact@reanova.fr
www.reanova.fr

Pouget Consultants
81 Rue Marcadet, 75018 Paris
Chargé de mission : Florent Loussouarn
Tél : 01 42 59 53 64
contact@pouget-consultants.fr
www.pouget-consultants.fr

SOMMAIRE

Introduction	Page 3
<u>I – PRESENTATION DE L'ETUDE</u>	Pages 4 à 5
1. Objectif de l'étude	
2. Hypothèse de calcul	
3. Documents fournis	
<u>II – SYNTHESE DES RESULTATS DE L'ENQUETE</u>	Pages 6 à 10
Les principaux enseignements	
<u>III - DESCRIPTION DU BATIMENT</u>	Pages 11 à 27
1. Caractéristiques spécifiques des locaux et vocation du bâtiment	
2. Données climatiques locales	
3. Confort du site	
4. Examen de l'existant	
5. Analyse des éventuelles pathologies rencontrées dans les appartements lors des visites	
<u>IV - ANALYSE ET TRAITEMENT DES DONNEES RECUEILLIES</u>	Pages 28 à 37
1. Récapitulatif des déperditions du bâti	
2. Analyse des déperditions	
3. Images thermiques	
4. Calcul des consommations théoriques	
5. Consommations du site	
6. Calcul de l'état des consommations et étiquette DPE	
<u>V - PRECONISATIONS ET PROGRAMME D'AMELIORATIONS</u>	Pages 38 à 62
1. Les règles d'amélioration	
2. Les propositions d'améliorations du bâti et des équipements	
3. Les propositions d'améliorations non retenues	
4. Synthèse des consommations après améliorations	
5. Synthèse du coût des propositions d'améliorations	
<u>VI - PROGRAMME D'AMELIORATIONS DU BATI ET DES EQUIPEMENTS</u>	Pages 63 à 89
Introduction : présentation des aides	
1. Définition des scénarios de travaux	
Scénario de travaux n° 0	
Scénario de travaux n° 1	
Scénario de travaux n° 2	
Scénario de travaux n° 3	
Scénario de travaux n° 4	
2. Synthèse des scénarios d'améliorations du bâti	
3. Synthèse du coût et du financement des travaux	
4. Résultats des calculs RT règlementaires	
5. Sensibilisation des usagers : des gestes simples à respecter	
6. Estimation de la valorisation du patrimoine	
<u>VII - LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES</u>	Pages 90 à 104
Détail des réponses à l'enquête	
<u>VIII - ANNEXES</u>	Pages 105 à 113

INTRODUCTION

Dans la perspective de réaliser des travaux d'entretien importants des façades, le conseil syndical a proposé aux copropriétaires de réaliser un audit de rénovation énergétique de la copropriété.

Cet audit a pour objectif d'éclairer les décisions de travaux pour les années à venir à plusieurs niveaux :

1 – **Un audit technique** pour identifier les travaux à réaliser dans la copropriété, proposer les solutions techniques les plus appropriées et les chiffrer précisément.

2 – **Un audit énergétique** pour répertorier les solutions d'économie d'énergie et quantifier le gain atteignable.

3 – **Un audit économique** pour une analyse dans le détail du coût des travaux, des différentes solutions de financement et des aides à obtenir, avec l'objectif de réaliser ces travaux dans les meilleures conditions

Combinant l'expertise de l'architecte et du bureau d'études thermiques, le rapport qui suit projette la copropriété dans plusieurs scénarios de travaux construits avec le conseil syndical.

Harold Hugonenc

I – PRESENTATION DE L'ETUDE

1 – Objectif de l'étude

Aujourd'hui plusieurs textes officiels traduisent la volonté du gouvernement d'inciter fortement les copropriétés à réaliser des économies d'énergie :

- Obligation d'afficher les étiquettes énergétiques et de rejet de gaz à effet de serre pour tous les logements lors d'une vente ou d'une location dans les annonces immobilières.
- Evolution des réglementations thermiques dans le bâtiment qui sont de plus en plus strictes
- Décrets no 2012-111 du 27 janvier 2012 et 2012-1342 du 5 décembre 2012 relatifs à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif.

L'approche proposée dans cette étude est d'intégrer les travaux de performance énergétique dans une réflexion globale sur l'entretien et la remise aux normes de votre copropriété.

C'est cette approche qui permet de rentabiliser au maximum l'investissement lié aux économies d'énergies.

Cet audit va permettre de définir l'état existant et la consommation globale actuelle avec une analyse des différents postes de consommation énergétique.

Une liste de travaux combinant amélioration énergétique et entretien du bâtiment sera ensuite établie.

Ces propositions seront regroupées en scénarios cohérents, construits avec le conseil syndical en tenant compte des points suivants :

- Poids des déperditions énergétiques
- Urgence des travaux d'entretien à prévoir
- Cohérence énergétique et technique
- Optimisation des aides mobilisables sur le projet
- Retour des copropriétaires (questionnaires et visites) et du Conseil Syndical

Cet audit a été réalisé à partir des éléments fournis et relevés sur le site. La précision des résultats est liée à toutes ces données.

Cet audit ne peut en aucun cas être considéré comme un dossier de consultation ou d'exécution, sa finalité étant de démontrer, en valeur approchée, le bien fondé des améliorations proposées.

Les chiffrages des solutions proposées sont donnés à titre indicatif. Ils devront être confirmés par une étude approfondie suivant les choix des travaux définis par le maître d'ouvrage.

Les calculs sont réalisés à partir du logiciel de calcul énergétique «**WinPTZ** » développé par la société PERRENOUD.

2 – Hypothèses de calcul

Concernant le bâti existant, des hypothèses de calcul ont été prises sur les ponts thermiques. Les valeurs prises en considération proviennent des fascicules de la réglementation thermique des bâtiments existants définis par le CSTB ainsi que du guide ABC « Amélioration thermique des Bâtiments Collectifs » en fonction des modes constructifs.

De plus, les compositions des parois sont déduites de la visite du site et du mode constructif utilisé à l'époque de la construction du bâtiment.

Pour le calcul des économies annuelles en euros TTC de chaque proposition d'intervention, il a été pris en compte les tarifs énergétiques issus des documents fournis et à défaut ceux définis et mis à jour en Juillet 2014 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement et consultables sur le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Les économies annuelles prises en compte sont les suivantes : chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires.

Pour déterminer **les temps de retour**, des **taux annuels d'actualisation** ont été utilisés pour les coûts de chaque énergie:

Energie	
Electricité	3 %
Gaz	3 %

De même, tous les abonnements énergétiques sont actualisés :

Abonnements	
Electricité	3 %
Gaz	3 %

Ces temps de retour prennent en compte les coûts des travaux d'isolation thermique et les coûts des travaux pour les systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage des parties communes. Ils ne tiennent pas compte des travaux de mise aux normes. Par ailleurs, les renouvellements de matériel ne sont pas intégrés aux calculs.

Les étiquettes énergie sont proposées à l'échelle de la copropriété et ne peuvent être utilisées comme diagnostic de performance énergétique (DPE individuel ou collectif). Dans les étiquettes énergie, les consommations annuelles concernent le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire (et le rafraîchissement) et sont ramenées au m² habitable.

3 – Documents fournis

Les documents suivants nous ont été transmis :

- Plans de niveaux
- Factures énergétiques des saisons de chauffe 2011/2012, 2012/2013 et 2013/2014
- Contrat de maintenance de la chaufferie (exploitant COFELY)
- Relevé général des dépenses 2012 / 2013 / 2014
- Contrat d'entretien de la ventilation
- Clé de répartition (tantième)

II – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Objectifs de l'enquête

Cette enquête a été réalisée dans le cadre de la réalisation de l'Audit de Rénovation Energétique de la copropriété. Elle a pour objectifs principaux de :

- Connaître les travaux réalisés en partie privative
- Recenser les problèmes liés au bâtiment (ventilation, chauffage...)
- Recenser les problèmes d'inconfort thermique et acoustique ressentis par les occupants

Elle a également pour but d'identifier les attentes des copropriétaires.

L'enquête a été envoyée à tous les copropriétaires occupants ou bailleurs en mai 2014 avec pour date limite de retour le 30 septembre 2014.

Le rapport présente une synthèse des réponses.

La totalité des résultats est présentée en annexe de l'Audit de Rénovation Energétique.

Contexte: le questionnaire et les répondants

- 66 personnes ont répondu au questionnaire, dont 26 propriétaires occupants, 36 propriétaires bailleurs et 4 locataires.
- La copropriété comporte 324 logements, soit 20,37 % des personnes ont répondu au questionnaire. Ce taux de réponse n'est pas suffisant pour être représentatif.
- Ce questionnaire comporte 51 questions fermées et ouvertes.

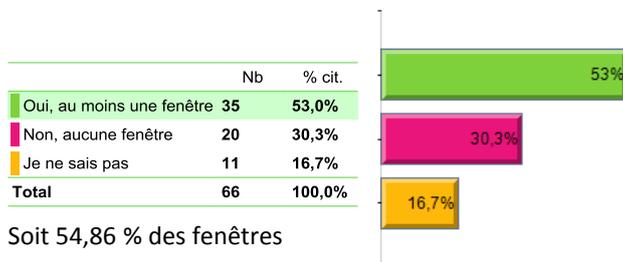
Synthèse des résultats : les enseignements

A) Recensement des travaux privatifs

Menuiseries et occultations

Savez-vous si les fenêtres de votre appartement ont été changées depuis la construction du bâtiment ?

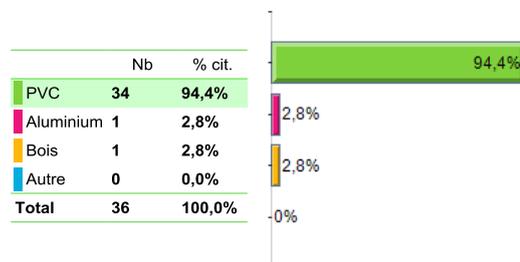
Taux de réponse : 98,5%



Soit 54,86 % des fenêtres

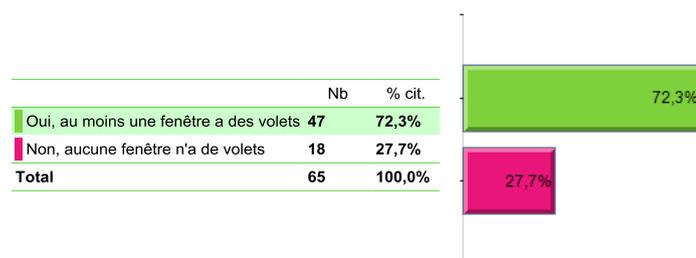
Si oui, connaissez-vous le matériau de vos nouvelles fenêtres ?

Taux de réponse : 53,7%



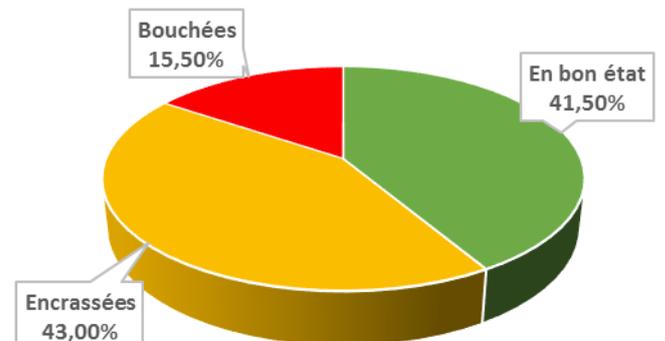
Vos fenêtres sont-elles munies de volets extérieurs ?

Taux de réponse : 97,0%



Ventilation

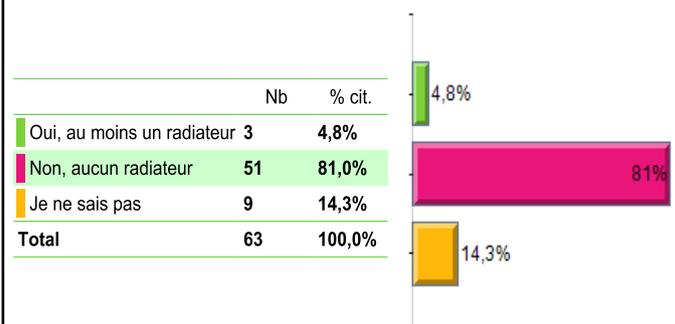
Etat des bouches d'extraction dans les pièces d'eau



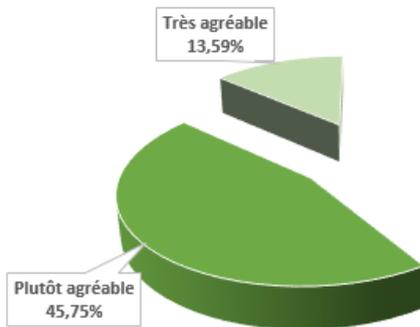
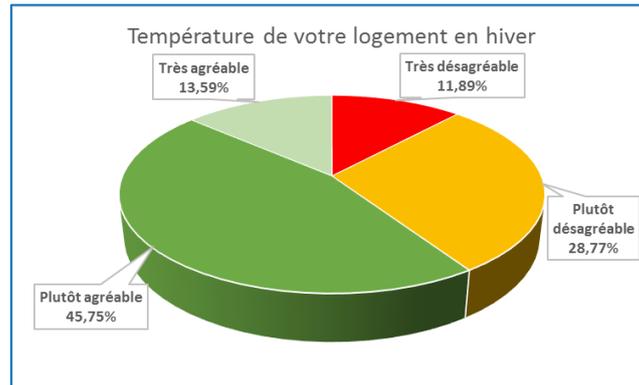
Radiateurs

Avez-vous remplacé un ou plusieurs radiateurs dans votre logement ?

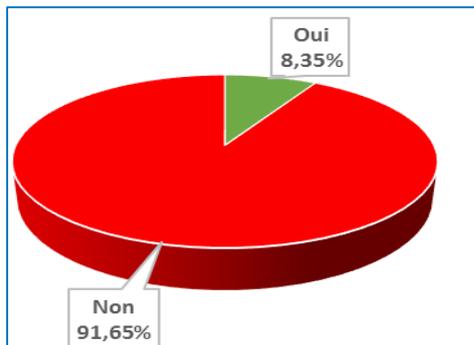
Taux de réponse : 94,0%



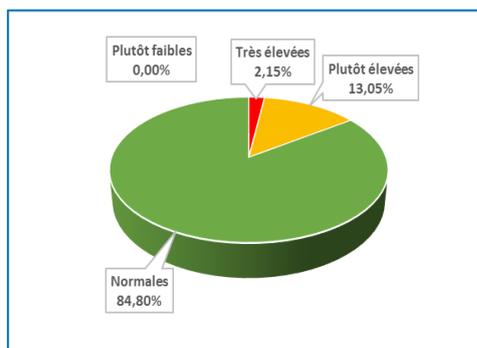
B) Le confort en hiver



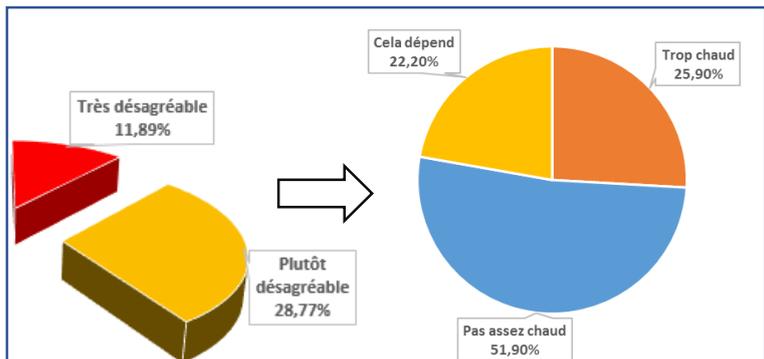
59,34 % des copropriétaires trouvent la température de leur logement **très ou plutôt agréable** en hiver mais :



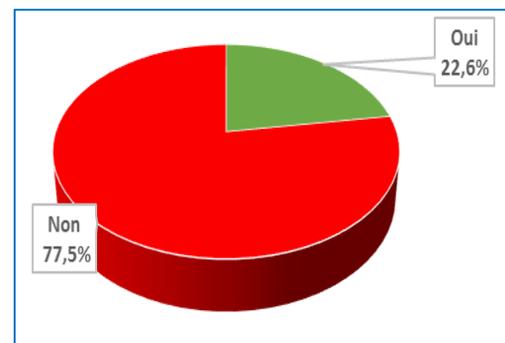
8,35 % ont recours à un **chauffage d'appoint**



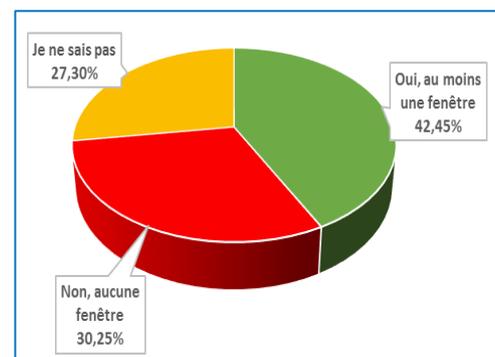
15,2 % estiment que **leurs charges sont très ou plutôt élevées**.



40,66 % des copropriétaires trouvent la température de leur logement **très ou plutôt désagréable** en hiver mais :

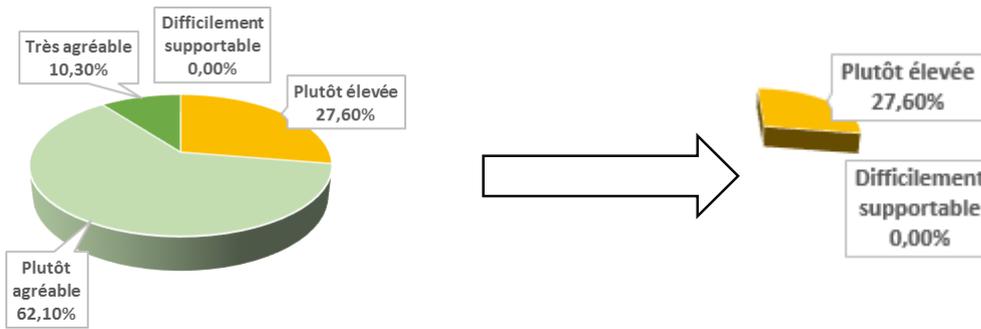


22,6 % ont recours à un **chauffage d'appoint**.



42,45 % ont changé **au moins une fenêtre** dans leur logement

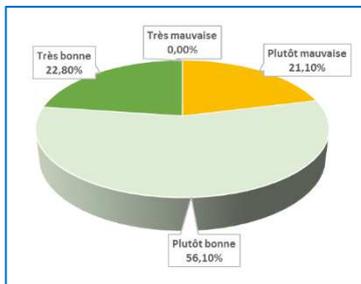
C) Le confort en été



27,6 % des copropriétaires trouvent la température plutôt élevée dans leur logement en été, toutefois :

- 31,6 % n'ont remplacé aucune fenêtre depuis la construction du bâtiment
- 30,2 % ont des occultations à leurs fenêtres

D) Le confort acoustique



25 % des répondants qui trouvent l'isolation acoustique mauvaise dans leur appartement n'ont changé aucune fenêtre depuis la construction du bâtiment.

E) Les pathologies constatées

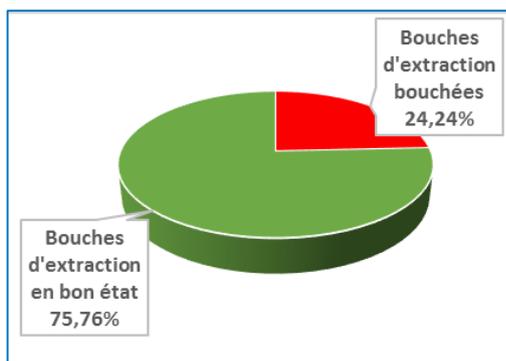
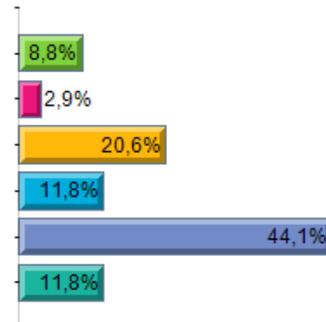
42,9% des copropriétaires ont fait part de pathologies dans leur logement

Les pathologies les plus fréquemment relevées

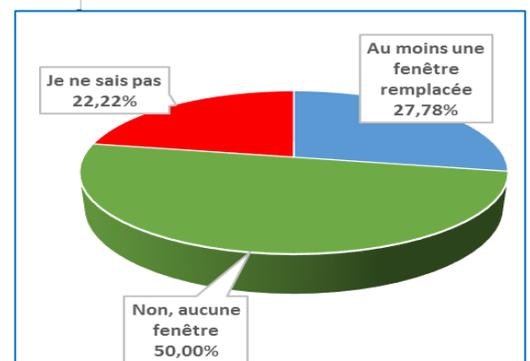
Avez-vous remarqué l'un des problèmes suivants dans votre appartement ?

Taux de réponse : 35,8%

	Nb	% cit.
Murs humides en période de froid (condensation)	3	8,8%
Moisissures ponctuelles	1	2,9%
Traces noires	7	20,6%
Problèmes de renouvellement d'air (odeurs, humidité...)	4	11,8%
Fuites d'air autour des fenêtres	15	44,1%
Autre	4	11,8%
Total	34	100,0%



42,86 % des répondants qui ont signalé des problèmes de renouvellement d'air, de moisissures et de murs humides ont des bouches d'extraction bouchées ou encrassées.

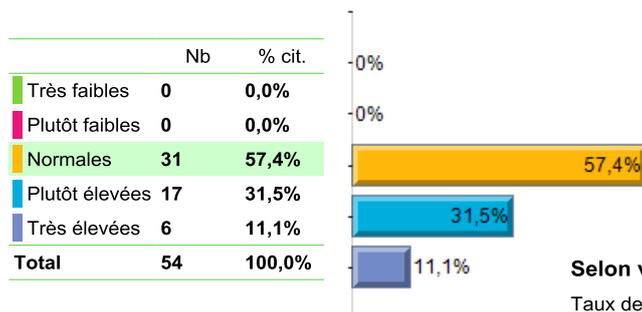


27,77 % des répondants ayant signalé des fuites d'air autour des fenêtres et des traces noires a changé au moins une fenêtre dans son logement.

F) Le poids des charges et les actions à envisager pour les diminuer

Les charges liées au chauffage vous paraissent-elles ?

Taux de réponse : 80,6%



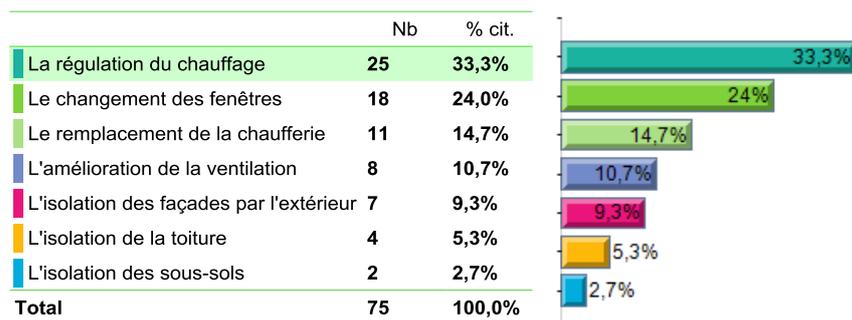
42,6 % des répondants considèrent leurs charges de chauffage très ou plutôt élevées

Les principales actions à envisager selon les copropriétaires sont :

- Réguler le chauffage : 33,3 %
- Changer les fenêtres : 24 %
- Remplacer la chaudière : 14,7 %

Selon vous, quelles améliorations faut-il envisager pour diminuer vos charges ?

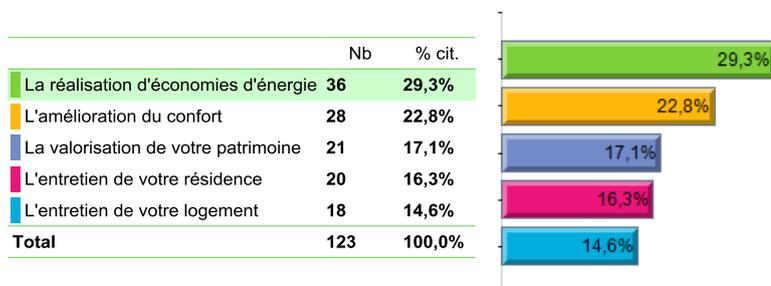
Taux de réponse : 62,7%



G) Les motivations pour la réalisation de travaux énergétiques

Quelles sont vos motivations pour la réalisation de travaux de rénovation énergétiques ?

Taux de réponse : 76,1%

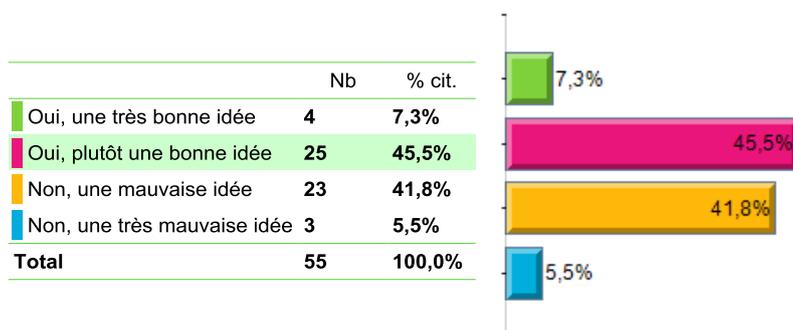


Les principales motivations des copropriétaires pour la réalisation de travaux énergétiques sont :

- Réaliser des économies d'énergie : 29,3 %
- Améliorer le confort : 22,8 %
- Valoriser le patrimoine : 17,1 %

Trouvez-vous qu'un programme de travaux complet de rénovation de votre copropriété soit une bonne idée ?

Taux de réponse : 82,1%



La perspective d'un plan de travaux est assez bien perçue par les répondants : 52,8 % pensent que c'est plutôt une bonne idée ou une très bonne idée

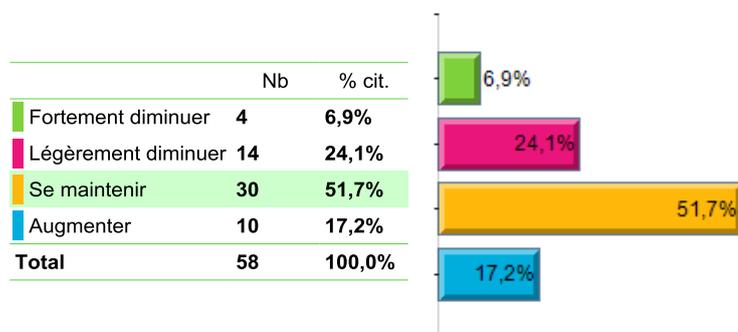
Quelques commentaires des répondants sur la perspective d'un plan de travaux :

- La copropriété a été largement rénové au cours des 12 dernières années et tout ceci a déjà coûté très cher...
- Pour les économies et la diminution des charges
- C'est plutôt une bonne idée car l'immeuble commence à se dégrader
- Il faut entretenir la copropriété pour que la valeur du patrimoine ne diminue pas
- Plusieurs stades de rénovation ont déjà été réalisés, il serait bien d'établir un programme stable dans le temps, que l'on sache quel investissement sera nécessaire
- Maintenir le patrimoine en bon état et le valoriser
- Malgré de gros travaux déjà effectués dans les parties communes, le confort ne s'améliore pas mais les charges s'alourdissent

H) Evolution de la valeur de votre patrimoine

Estimez-vous que sans travaux particuliers, la valeur de votre appartement va dans les années à venir :

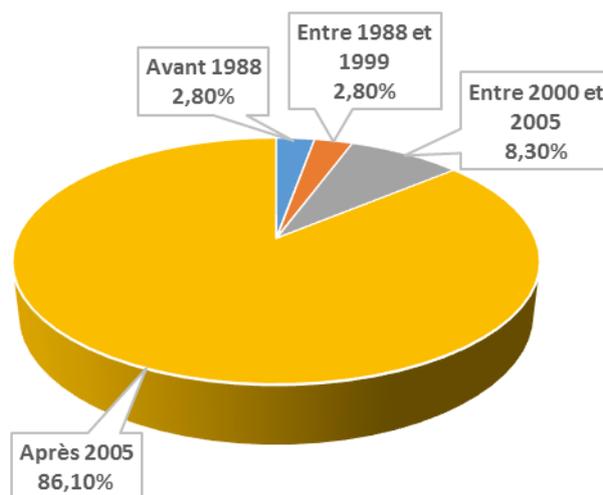
Taux de réponse : 86,6%



31 % des répondants considèrent que la valeur de leur appartement va fortement ou légèrement diminuer dans les années à venir sans travaux au sein de la copropriété.

I) La sensibilité des copropriétaires aux dispositifs d'aides et subventions

Forte sensibilité des copropriétaires aux dispositifs d'aides et subventions car 86,1 % des répondants ont remplacé au moins une fenêtre après 2005, date du début des crédits d'impôt.



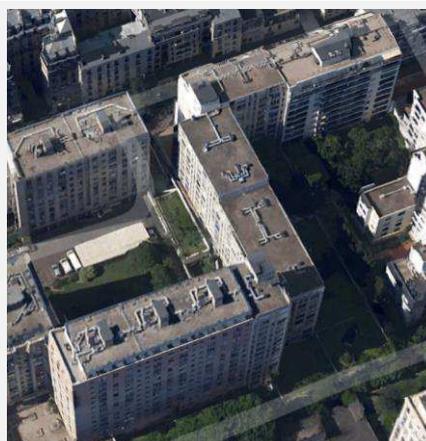
Totalité des réponses du questionnaire en annexe

III – DESCRIPTION DU BATIMENT	
1 – Caractéristiques spécifiques des locaux et vocation du bâtiment	
Année de construction de la résidence	1974
Nombre de bâtiments	4
Nombre d'étages	Bâtiment A : R+9 Bâtiment B : R+8 Bâtiment C : R+8 Bâtiment D : R+13
Nombre de cages d'escaliers	2
Nombre d'ascenseurs	4
Nombre de logements	324 studios + loge + salle de gym + local avec accès à l'entrée principale
Surface habitable estimée (ou SHAB)	8 135 m ²
Surface SHON (rapport SHON/SHAB=1,2)	9 355 m ²
Date de visites de la résidence	13/01/2015
Personnes présentes	Monsieur DUGAS (Reanova) Monsieur HUGONENC (Reanova) Madame PETITJEAN (Reanova) Monsieur LOUSSOUARN (Pouget consultants) Valérie LEREDDE (Nexity) Conseil syndical
Date séance de thermographie	13/01/2015
Personnes rencontrées et/ou appartements visités	<p>Bâtiment A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1^{er} étage – appartement n° 1 - 5^{ème} étage – appartement n° 8 - 9^{ème} étage – appartement n° 3 - RDC – appartement n° 1 - RDC – appartement n° 2 - Loge <p>Bâtiment B :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5^{ème} étage – appartement n° 3 - 1^{er} étage – appartement n° 8 <p>Bâtiment C :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8^{ème} étage – appartement n° 13 - 1^{er} étage – appartement 1 - 2^{ème} étage – appartement 4 <p>Bâtiment D :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12^{ème} étage – appartement 3 - 2^{ème} étage – appartement 2 - RJ – appartement 1.2

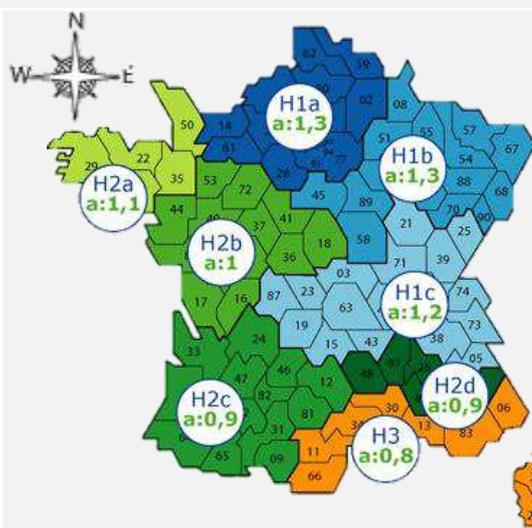
2 – Données climatiques locales et confort du site

Données climatiques locales

Photo aérienne du site,
Source Google Earth



Le bâtiment est situé à Paris en zone climatique H1a.



Source Météo France	2013	2010	2000
Jours d'ensoleillement hiver	8	13	11
Vitesse maximale du vent (k/h)	86	122	119
Hauteur précipitations max (mm)	111	96	160
Record de froid (en ° C)	-5,5	-6,0	-4,7
Record de chaleur (en ° C)	35,5	35,1	33,0

Degré Journaliers Unifiés et Températures moyennes du site			
Pour ce site, les DJU (Degrés Jour Unifiés) pris sont ceux de la station de Paris Montsouris			
Saison de chauffe	2011/2012	2012/2013	2013/2014
DJU en Kelvin	1936	2363	1736
DJU pris en compte pour calcul			
DJU en Kelvin (Paris Montsouris)	2406		

3- Confort du site

Exposition au soleil	<p>Le bâtiment est situé en zone urbaine et dans une zone protégée avec des bâtiments de hauteurs similaires.</p> <p>Les bâtiments sont globalement bien exposés avec des façades sud, ouest et est. Seul le bâtiment A présente une large façade coté nord.</p>
Installation solaire	<p>Les toitures offrent une bonne exposition au soleil, sans ombre, et la surface disponible est suffisante pour l'implantation de dispositif permettant la production d'électricité ou d'eau chaude sanitaire. Le recours aux énergies renouvelables solaires sera donc étudié.</p>
Confort d'hiver	<p>Les bâtiments ont un faible niveau d'isolation. Le confort d'hiver n'est donc pas très élevé avec une sensation de froid ressentie par les occupants.</p>
Confort d'été	<p>Des occultations solaires sont présentes sur certaines menuiseries.</p> <p>Le risque de surchauffes en été est limité par l'utilisation des volets ou des stores.</p>

4 – Examen de l'existant : les murs extérieurs

	<p>Description</p>	<p>La façade est en béton de 15cm avec habillage en pierre collée d'épaisseur 3 cm.</p> <p>Il y a une isolation intérieure sur les murs de pignon et sur les trumeaux (murs entre les fenêtres). Il s'agit d'un doublage en polystyrène de 3cm d'épaisseur avec une finition en plaque de plâtre.</p> <p>Les allèges des fenêtres sont en béton d'épaisseur 22 cm avec une finition intérieure en plaque de plâtre collée, sans isolation.</p> <p>La retombée en béton devant les coffres de volets roulants est d'une épaisseur de 9 cm, sans isolation.</p> <p>Les murs enduits reçoivent une finition de type I2, sans entoilage.</p> <p>Il est à noter la présence de garde-corps. Pour les appartements visités, leurs hauteurs sont insuffisante (88 à 98 cm) car inférieures à 1m. En effet, les dormant de fenêtres constituent des appuis précaires.</p>
	<p>Etat général</p>	<p>Les pierres sont en bon état mais quelques joints sont en fin de vie.</p> <p>Les peintures des façades sont encrassées.</p> <p>Les peintures sur les garde-corps sont écaillées.</p>
	<p>Entretien à prévoir</p>	<p>Nettoyage des façades et remise en peinture des garde-corps. Le ravalement est à prévoir dans les 5 ans.</p>
	<p>Performance thermique</p>	<p>L'isolation correspond aux exigences de la première réglementation thermique. Elle reste 6 fois plus déperditive que les standards actuels.</p> <p>Le faible niveau d'isolation et la discontinuité des isolants est à l'origine de condensations et de moisissures.</p>
		
		

	Up (W/m².K)	Performance thermique
Mur pignon	0,96 W/m².K	Moyenne 
Mur trumeaux	0,94 W/m².K	
Mur allège	0,94 W/m².K	
Mur terrasse	0,96 W/m².K	
Mur LNC	2,86 W/m².K	Faible 

4 – Examen de l'existant : les murs extérieurs



Défaut d'étanchéité des joints de pierre.



Traces d'encrassement des façades.

4 – Examen de l'existant : les menuiseries

	Description des menuiseries	<p>Les menuiseries d'origine sont en simple vitrage bois. Elles représentent 45% des fenêtres de la résidence.</p> <p>Les fenêtres remplacées sont en PVC double vitrage. Quelques fenêtres aluminium ont été signalées dans les questionnaires.</p>
	Description des occultations	<p>Pour les séjours, l'occultation d'origine est réalisée par des stores, situés dans des coffres intérieurs. Rien n'est prévu pour les cuisines. Quelques volets roulant en PVC ont été mis en place.</p> <p>Les coffres intérieurs ne sont pas isolés.</p>
	Etat général	<p>Les dormant des fenêtres d'origine sont écaillés. Les ouvrants présentent des défauts d'étanchéité à l'air. De nombreux stores ont été enlevés et non remplacés.</p>
	Entretien à prévoir	<p>Remplacement des fenêtres d'origine. Remplacement des stores.</p>
	Performance thermique	<p>Le simple vitrage est très insuffisant pour préserver la chaleur à l'intérieur et le rayonnement du froid à moins de 1m de la fenêtre est source d'inconfort. L'absence d'occultation sur les séjours peut expliquer l'inconfort d'été recensé dans les questionnaires (27% des répondants estiment la température élevée).</p>

	Uw (W/m ² .K)	Performance thermique
Menuiseries simple vitrage	4,5 W/m ² .K	Faible 
Menuiseries double vitrage	2,0 W/m ² .K	Moyenne 

4 – Examen de l'existant : les menuiseries



4 – Examen de l'existant : la toiture terrasse

	Description	<p>L'étanchéité est assurée par une membrane bitumineuse protégée par des gravillons roulés.</p> <p>Une isolation d'origine d'épaisseur 4cm est présente. La nature de l'isolant n'est pas déterminée.</p> <p>Il est à noter l'absence de garde-corps.</p>
	Etat général	<p>Etat d'usage.</p>
	Entretien à prévoir	<p>Il n'y a pas de contrat d'entretien sur les terrasses. Une vérification annuelle des évacuation d'eau et des raccords d'étanchéité pourrait être envisagée.</p>
	Performance thermique	<p>Les terrasses ont un niveau d'isolation deux fois inférieurs aux exigences actuelles et au standard BBC Rénovation.</p>

	Up (W/m².K)	Performance thermique
Toiture terrasse	0,82 W/m².K	Faible 
Toiture terrasse privative	0,82 W/m².K	

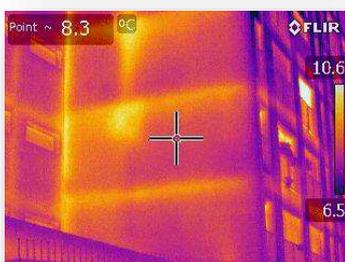
4 – Examen de l'existant : les planchers bas dont plancher sur LNC



Description	<p>Le béton est d'une épaisseur de 14 cm sur cave ou sur hall d'entrée.</p> <p>Il reçoit une finition en fibre de bois agglomérée au ciment d'une épaisseur de 4 cm sur les passages sous les bâtiments B et C et sur hall D.</p> <p>Présence de faux plafond en luxallon sur halls A et D et sur passages B et C (éclairage intégré).</p>
Etat général	Le faux plafond sur le patio est à remplacer.
Entretien à prévoir	Remplacement du faux plafond.

	Up (W/m ² .K)	Performance thermique
Plancher extérieur	1,28 W/m ² .K	Faible 
Plancher sous-sol	1,10 W/m ² .K	
Plancher sur hall	1,10 W/m ² .K	

4 – Examen du bâti : les ponts thermiques



Les principaux ponts thermiques se trouvent aux jonctions entre :

- les façades et les planchers intermédiaires
- les façades et le plancher haut
- le plancher bas et les façades
- les murs de refend et les façades
- les façades et les planchers de balcons

	Performance thermique
Ponts thermiques des bâtiments	Faible 

4 – Examen de l'existant : la ventilation



Photo du caisson



Photo d'une bouche



Photo d'une entrée d'air



Photo des gaines de ventilation en toiture

<p>Description</p>	<p>La ventilation est de type mécanique auto-réglable. Les bouches d'extraction sont en cuisine, salle de bain et WC. L'arrivée d'air neuf se fait par les entrées d'air situées sur les coffres de volets.</p> <p>Les 7 caissons VMC sont situés en toiture terrasse.</p>
<p>Etat général</p>	<p>Les entrées d'air et les bouches d'extraction sont encrassées par la poussières dans certains logements. Certaines bouches d'origine ont été remplacées (à noter un logement avec une bouche hygroréglable).</p> <p>Les gaines galvanisées en toiture sont rouillées par endroit.</p> <p>Les caissons de ventilation sont vétustes. A noter qu'un extracteur était à l'arrêt lors de la visite (toiture bâtiment A).</p> <p>L'installation présente un déséquilibre au niveau des débits ventilés. En effet, certains logements n'ont pas ou peu de débit alors que d'autres sont en surventilation, engendrant par la même occasion des sifflements.</p> <p>Un logement présente des pathologies importantes de traces noires et de moisissures liées, entre autres, au manque d'évacuation d'humidité.</p> <p>Deux logements du bâtiment A se situant au RdC possèdent des bouches d'extraction non raccordées au réseau de VMC existant (cuisine et salle de bain).</p>
<p>Entretien à prévoir</p>	<p>Les bouches et entrées d'air sont à nettoyer par les occupants. Un contrat de maintenance couvre les caissons VMC.</p> <p>Demander à l'exploitant de venir vérifier l'origine de la panne du caisson en toiture du bâtiment A.</p>
<p>Performance énergétique</p>	<p>Ventilation auto-réglable : peu performante car les débits ne sont pas modulés en fonction des besoins.</p>
<p>Analyse du contrat de maintenance</p>	<p>Le contrat de maintenance des 7 caissons VMC et du ramonage des 34 « puits » est réalisé par la société AB3D depuis 2012. Il prévoit un passage par an. Le ramonage des conduits horizontaux et verticaux n'est pas inclus dans ce contrat.</p>
<p>Possibilités d'amélioration du contrat de maintenance</p>	<p>Il conviendrait d'inclure le nettoyage régulier des réseaux dans le périmètre du contrat.</p>

4 – Examen de l'existant : la ventilation

Mesures des débits de ventilation

Localisation appartement	Localisation bouche	Type de bouche	Débit (m ³ /h)
Bâtiment C R+8	Cuisine Salle de bain/WC	Autoréglable	7,5 0
Bâtiment D R+12	Cuisine Salle de bain/WC	Autoréglable	54 84
Bâtiment D RdC	Cuisine Salle de bain/WC	Autoréglable	50 27
Bâtiment C	Cuisine Salle de bain/WC	Autoréglable	24 17
Bâtiment A RdC	Cuisine Salle de bain/WC	Autoréglable	0 20
Bâtiment A RdC	Cuisine Salle de bain/WC	Autoréglable	10 0

Appareil de mesure utilisé : anémomètre à hélice + cône de mesure

Débits en m³/h en ventilation autoréglable pour logement de type T1 (débits réglementaires pour des installations > 1982)

Cuisine (mini / maxi)*	Salle de bains/WC
20 / 75	15

* mini/maxi : Modulation du débit tenant compte de l'utilisation de la cuisine (2h par jour)

L'installation présente un déséquilibre au niveau des débits ventilés. En effet, certains logements n'ont pas ou peu de débit alors que d'autres sont en surventilation, engendrant par la même occasion des sifflements et des surconsommations d'énergie. Un équilibrage générale du réseau serait nécessaire.

En résumé

Performance énergétique

VMC autoréglable

Faible



4 – Examen de l'existant : le chauffage collectif

PRODUCTION



Photo des chaudières



Photo des brûleurs



Photo du groupe de maintien de pression



Photo du pot à boue magnétique

Description

Localisation

La chaufferie est située en sous-sol du bâtiment D.

Production

La production est assurée par 2 chaudières de marque VIESSMANN type VITOROND 200 – VD2 datant de 2005 et d'une puissance unitaire nominale de 950 kW. Elles sont équipées d'un brûleur de marque RIELLO type RS100. D'après les informations trouvées en chaufferie, le rendement des chaudières a été pris de 90 % à 100% de charge.

Comptage

Un compteur volumétrique de gaz est présent.

Autres équipements

D'autres éléments permettent d'assurer un fonctionnement optimal de la chaufferie :

Pot à boue magnétique : présent

Groupe de maintien de pression : présent

Carnet de chaufferie

La carnet de chaufferie est bien tenu : les dates de passage sont marquées et régulières.

Conformément au décret du 16/09/1998, le chauffagiste effectue bien régulièrement la mesure du rendement des chaudières.

Performance énergétique

Les chaudières sont de type 'basse-température' avec un rendement permettant des consommations moyennes.

Etat général / Entretien à prévoir

La chaufferie a été rénovée en 2006.

La chaufferie est propre et bien entretenue. Le schéma de principe est à remettre à jour dans la chaufferie.

Voici des durées de vie théorique des principaux constituants d'une chaufferie :

Chaudière : 15 à 20 ans

Brûleur : 10 à 15 ans

Compteur d'énergie : 8 à 12 ans

Vase d'expansion : 15 à 20 ans

En résumé

Performance énergétique

Production



4 – Examen de l'existant : le chauffage collectif

DISTRIBUTION & REGULATION CENTRALE



Photo du réseau



Photo des pieds de colonnes



Photo des circulateurs



Photo du régulateur

Description

La circulation du fluide dans le réseau est assurée par 2 circulateurs de marque SAMLSON modèle DX2802 d'une puissance unitaire de 2700 à 3600 W en fonction de la vitesse.

Une sonde extérieure permet d'adapter la température de départ de l'eau dans le réseau en fonction de la température extérieure afin d'obtenir en moyenne une température dans les logements de 20° C.

La régulation est programmée pour effectuer un réduct de 2° C de 22h à 6h.

La distribution en parties communes s'effectue par les parkings et les caves. Les tuyaux sont partiellement calorifugés, certains endroits présentent des défauts. Le réseau est à colonne montante dans les logements avec raccordement des radiateurs en bitube.

Performance énergétique

Régulation sur sonde extérieure : système performant, permet de limiter les consommations en mi saison en abaissant la température des radiateurs.

Calorifugeage endommagé : pertes de chaleur

Etat général / Entretien à prévoir

Le calorifugeage est défectueux par endroit, ce qui diminue le rendement de distribution.

Les tés de réglage en pieds de colonnes sont vétustes : cela complexifie l'équilibrage du réseau. Ils devront être remplacés à court/moyen terme.

Afin de savoir l'état des canalisations, il serait utile de réaliser une analyse de l'eau du réseau.

Voici des durées de vie théorique des principaux constituants d'un réseau de chauffage :

Circulateur : 5 à 8 ans

Vannes en parcours : 15 à 20 ans

Canalisation : 30 à 60 ans

Calorifugeage : 15 à 25 ans

Régulation : 10 à 15 ans

En résumé

Performance énergétique

Distribution



4 – Examen de l'existant : le chauffage collectif

EMISSION & REGULATION TERMINALE



Photo d'un radiateur type « plinthe »



Photo d'un radiateur

<p>Description</p>	<p>Dans les logements, l'émission est principalement assurée par des radiateurs type « plinthe » dans les séjours/chambres et des radiateurs dans les salles de bain. Ponctuellement, on note des radiateurs standards dans les séjours.</p> <p>Des robinets manuels sont présents sur la majorité des radiateurs.</p> <p>Dans certains WC, le diamètre du réseau de chauffage augmente ponctuellement sur la hauteur de la pièce. Cette augmentation de diamètre joue le rôle d'émission de chaleur.</p>
<p>Performance énergétique</p>	<p>Robinet manuel : peu performant</p> <p>Les robinets manuels ne permettent pas une régulation efficace pour la modulation de l'apport de chaleur.</p>
<p>Etat général / Entretien à prévoir</p>	<p>Une révision des robinets et tés de réglage sur chaque radiateur est à prévoir.</p>



Photo d'un robinet manuel



Réseau de chauffage passant dans un WC

En résumé

Performance énergétique

Emission & régulation terminale



4 – Examen de l'existant : l'Eau Chaude Sanitaire collective



Photo du préparateur et du ballon de stockage



Photo du thermomètre du ballon de stockage



Photo des pompes de bouclage



Photo du compteur ECS

<p>Description</p>	<p><u>Production</u> La production est assurée par un préparateur à plaques de Marque SAKKARAH. Celui-ci n'est pas isolé.</p> <p>D'après le carnet de chaufferie, la température de chauffe de consigne est de 55° C ±5° C</p> <p><u>Stockage</u> Un ballon tampon de 200 L est présent en chaufferie afin d'assurer une disponibilité de l'eau chaude à tout moment de la journée. Celui-ci est isolé avec une jaquette extérieure en laine de verre.</p> <p><u>Distribution</u> Deux circulateurs de marque GRUNDFOS fonctionnent en alternance. Le réseau de distribution de l'eau chaude sanitaire est bouclé et calorifugé dans les parties communes en dehors des logements mais son état est dégradé par endroit. Dans les gaines techniques, le réseau n'est pas isolé ce qui réchauffe le réseau d'eau froide également présent dans la gaine technique.</p> <p><u>Comptage</u> Dans les logements, un ou plusieurs compteurs individuels sont présents afin d'assurer une facturation personnalisée. Ils ont été installés en 2010 et sont équipés d'un module radio afin d'être télé-relevés (relevés sans pénétrer dans les logements).</p>
<p>Performance énergétique</p>	<p>Semi-instantané : performant et confortable Bouclage : performant si bien isolé</p>
<p>Etat général / Entretien à prévoir</p>	<p>L'isolation du ballon de stockage est en bon état mais pourrait être renforcée.</p> <p>Lors de la visite, nous avons constaté plusieurs fuites d'eau dans la copropriété. Il semblerait que ces fuites proviennent des joints défectueux des compteurs d'eau. Le contrôle et la reprise de ces derniers sont à envisager à court/moyen terme pour limiter les fuites d'eau.</p> <p>Voici des durées de vie théorique des principaux constituants d'un réseau d'eau chaude sanitaire :</p> <p>Préparateur : 18 à 25 ans Ballon de stockage : 10 à 15 ans Circulateur : 5 à 8 ans Calorifuge: 10 à 15 ans Compteur d'eau général / individuel : 10 à 15 ans / 8 à 12 ans</p>

En résumé	Performance énergétique
Production & stockage	
Distribution	

4 – Examen de l'existant : l'électricité des parties communes

 <p>Photo du palier</p>	<p>Description</p>	<p>Hall d'entrée/Porche extérieur Le hall d'entrée est éclairé à l'aide de luminaires équipés de néons et commandés par détection de présence. Le porche extérieur est éclairé à l'aide de lampe à incandescence et commandés par détection de présence.</p> <p>Paliers Type de source lumineuse : incandescence Puissance unitaire : 60 W Commande d'allumage : détection de présence Nombre de blocs d'éclairage de sécurité : 2 par étage</p> <p>Cages d'escalier Type de source lumineuse : incandescence Puissance unitaire : 60 W Commande d'allumage : détection de présence Nombre de blocs d'éclairage de sécurité : 2 par étage</p> <p>Parking Type de source lumineuse : tube T8 (deux par luminaire) Puissance unitaire : 36W Commande d'allumage : minuterie sur bouton poussoir (permanent dans les virages pour accès véhicule)</p>
 <p>Photo du parking</p>	<p>Performance énergétique</p>	<p>Incandescence : peu performante Fluocompacte : performante LED : très performante Interrupteur : peu performant Minuterie : performant Détection de présence : très performant</p>
 <p>Photo du hall d'entrée</p>	<p>Entretien à prévoir</p>	<p>La durée de vie des sources lumineuses varie selon leur technologie ainsi que les fréquences et durées des cycles de marche/arrêt. Voici quelques valeurs indicatives (en heures) :</p> <p>Incandescence : 1 000 ; Halogène : 2 500 ; Fluocompacte : 12 000 ; Tube T8 : 14 000 ; Tube T5 : 20 000 ; LED : 30 000</p> <p>Sources : "Eclairage des parties communes des bâtiments résidentiels et tertiaires" Ademe ; Avis de l'Ademe sur les LED ; "Elimination des lampes énergivores" Syndicat de l'éclairage</p>

	Performance énergétique
Sources lumineuses	
Commande, durée et zonage d'allumage	

4 – Examen de l'existant : les parties communes

Halls d'entrées



Hall A

Description

Hall A : ensembles menuisés en acier simple vitrage.

Hall D : porte en acier simple vitrage. Des fenêtres PVC sur l'arrière du hall sont présentes et des châssis fixes en aluminium simple vitrage (présence d'amiante suspectée dans les joints).

Paliers



Hall A

Description

Des portes fenêtres PVC double vitrage sont présentes sur certains paliers.

Cages d'escaliers

Description

Ventilation permanente par costière ventilée.

La porte d'accès ne se ferme pas correctement. Ceci génère un rafraîchissement important des couloirs.

Entretien à prévoir

Prévoir réglage des grooms et mise en jeu des portes



Patio

Désenfumage

Description

Ventilation des paliers par système permanent, des grilles basses et hautes assurent cette ventilation.

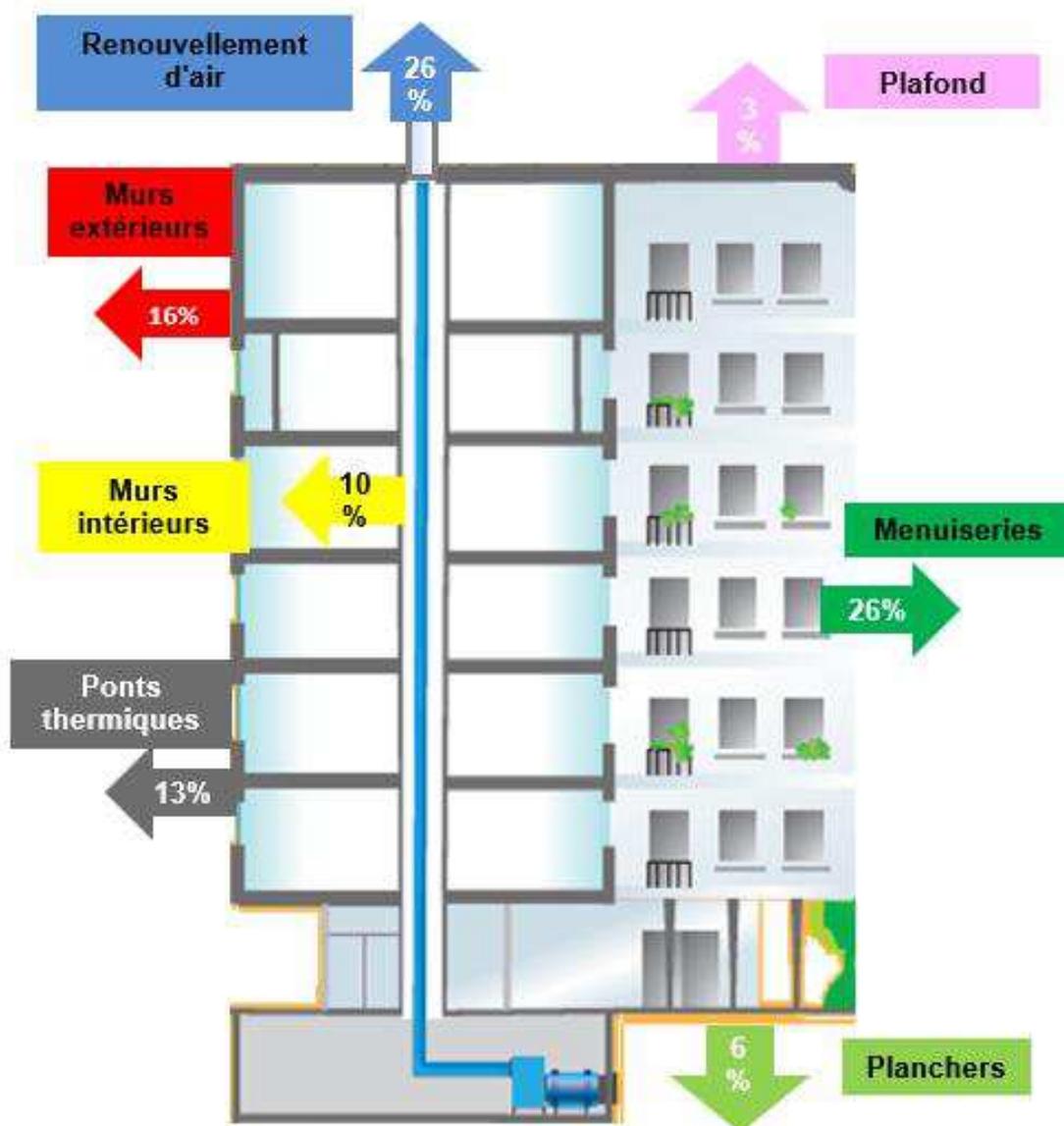
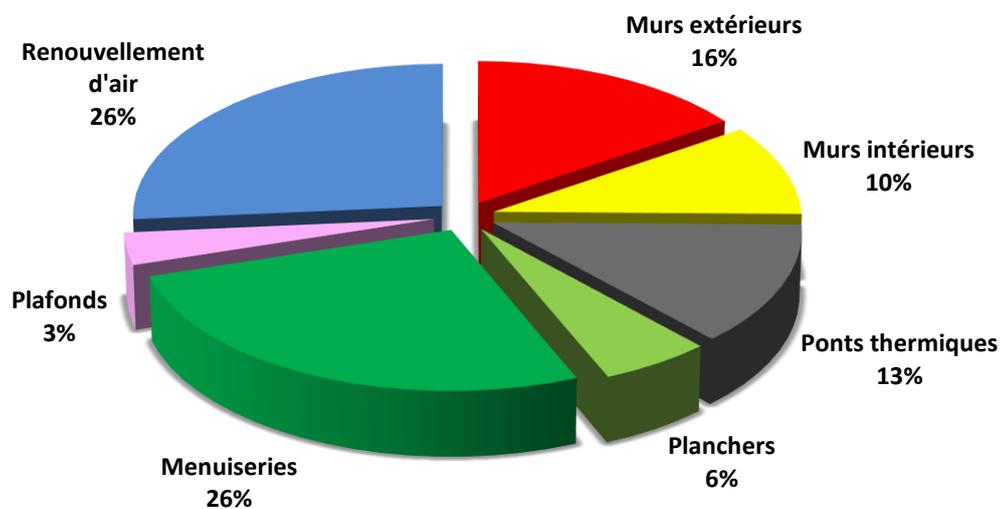
La ventilation dans les cages d'escalier est permanente. Elle est assurée par des costières à vanelles sur les lanterneaux des toitures.



Hall D

IV – ANALYSE DES DONNEES RECUELLIES

1 – Récapitulatif des déperditions du bâti



2 – Analyse des déperditions

Le coefficient moyen de transmission thermique est de $1,44 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ ce qui témoigne d'un faible niveau d'isolation du bâti. On constate des déperditions importantes à plusieurs niveaux :

Les murs extérieurs	Une faible isolation est présente d'origine sur les bâtiments. Néanmoins, les déperditions par les murs sont significatives.
Les ponts thermiques	Actuellement non traités, une isolation thermique par l'extérieur permet de diminuer ce poste.
Les menuiseries	C'est l'un des postes de déperditions le plus important sur les bâtiments. En effet, une proportion importante de simple vitrage est encore présente. De plus le bâtiment est fortement vitré.
Les murs intérieurs	Les murs des logements donnant sur les circulations communes ne sont pas isolés et celles-ci sont ventilées : des pertes de chaleur à ce niveau existent.
Les planchers bas	Un faible niveau d'isolation thermique est présent au niveau des planchers. Les déperditions sont donc importantes, notamment pour la partie donnant sur l'extérieur.
La toiture terrasse	Les toitures terrasses possèdent une faible isolation datant de plus de 10 ans. Le renforcement de l'isolation devra être envisagé lors de la prochaine réfection des toitures.
Le renouvellement d'air	La ventilation permet d'avoir un renouvellement d'air permanent dans les logements, mais celui-ci n'est pas optimisé en fonction des besoins des occupants. De plus, des infiltrations d'air sont présentes au niveau des fenêtres.

Les images thermiques permettent entre autre :

- De visualiser les déperditions d'énergie
- De détecter les défauts ou les absences d'isolation
- D'identifier les ponts thermiques
- De détecter les fuites d'air

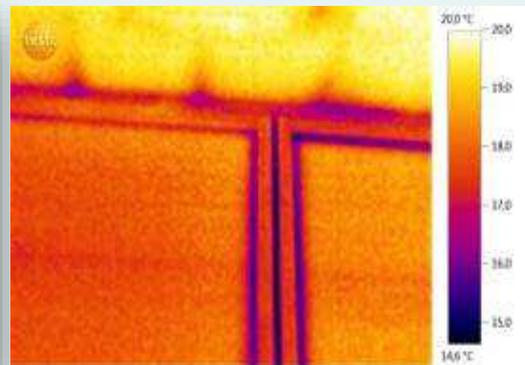
Exemples d'images thermiques



Mur extérieur non isolé
Déperditions de chaleur
Jaune = chaud de l'intérieur
qui sort à l'extérieur



Mur extérieur isolé
Absence de déperditions de
chaleur après isolation des
murs par l'extérieur



Mur intérieur non isolé
Déperditions de chaleur et fuites d'air
Violet = froid de l'extérieur qui rentre à
l'intérieur

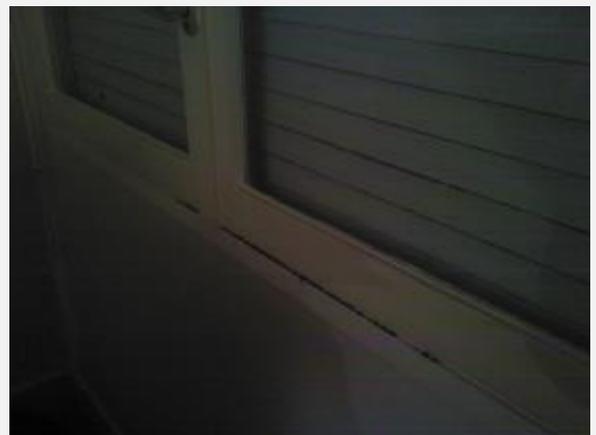
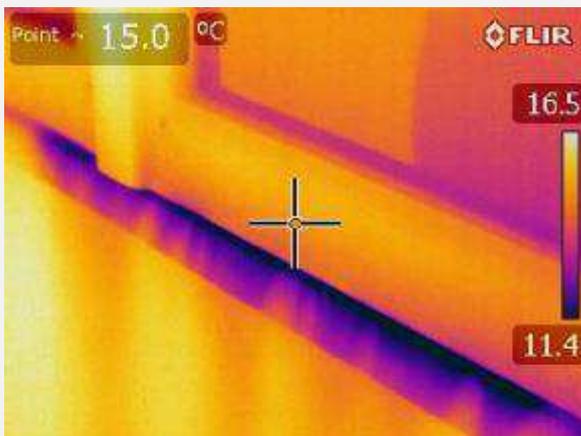
3 - Images thermiques



On distingue ici les déperditions par les ponts thermiques au niveau des dalles intermédiaires d'un pignon.

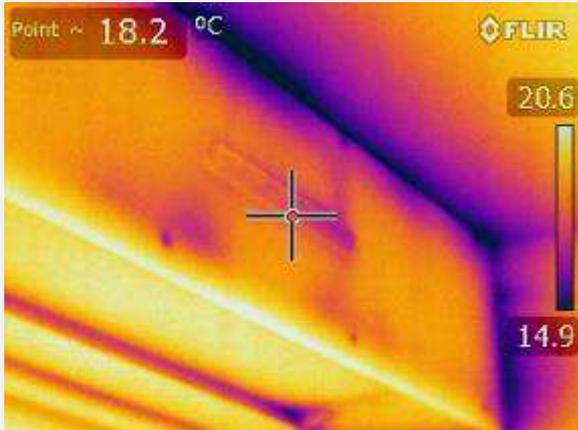


Les menuiseries apparaissent plus « chaudes », donc sources de déperditions importantes.

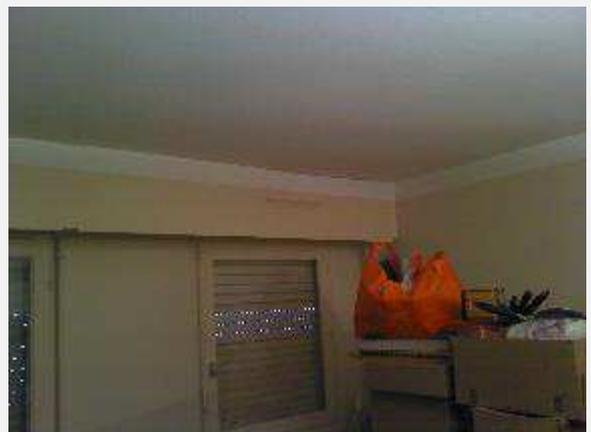


Les images thermiques prises à l'intérieur des logements montrent des infiltrations d'air froid au niveau des menuiseries.

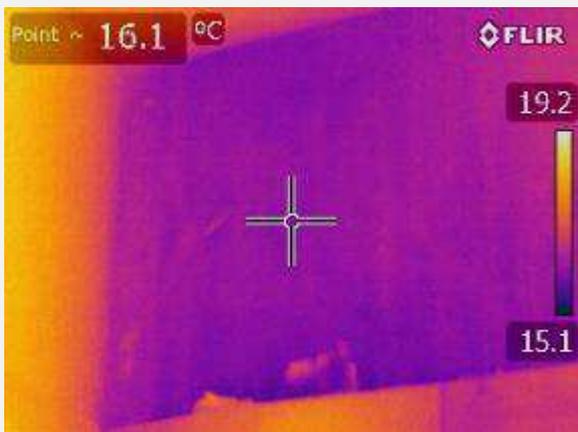
3 - Images thermiques



On distingue des infiltrations d'air au niveau du coffre de volet. D'autre part, l'entrée d'air ne semble pas fonctionner correctement ici (pas d'arrivée d'air).



En comparaison de l'image précédente, l'entrée d'air de ce logement semble fonctionner correctement.



Identification d'une paroi froide, source de condensation et de développement de moisissure.

4 – Calcul des consommations théoriques

La consommation globale théorique, est obtenue à l'aide de la méthode ouverte du moteur de calcul WIN PTZ développée par l'éditeur Perrenoud. Les résultats de la méthode réglementaire sont présentés en annexe.

Cette consommation s'exprime en **kWh d'énergie finale et d'énergie primaire** par m² de SHON. (voir définitions en annexe). Les facteurs de conversion énergie finale / énergie primaire réglementaires sont :

Energie finale/primaire	Coefficient
Fioul	1
Gaz	1
Réseau	1
Electricité	2.58

Chauffage

La consommation de chauffage calculée pour le site est de **137 kWh/m²SHON.an**, ce qui témoigne d'un niveau d'isolation faible pouvant être amélioré.

Eau chaude sanitaire

La consommation d'eau chaude sanitaire est de **88 kWh/m²SHON.an**. Elle paraît importante par rapport à la typologie des logements (studios).

Electricité des parties communes et auxiliaires

La consommation énergétique calculée d'électricité pour le site est de **18 kWh/m² SHON.an**, la consommation d'auxiliaires est de **13 kWh/m² SHON.an**

Consommations calculées	kWh/m ² SHON.an
Consommation de chauffage	137
Consommation d'Eau Chaude Sanitaire	88
Consommation refroidissement	0
Consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes	18
Consommation d'auxiliaires	13

5 – Consommations du site

Consommations d'énergie pour chauffage et Eau Chaude Sanitaire

Les factures de gaz pour les saisons de chauffe des années 2011/2012, 2012/2013 et 2013/2014 ont été fournies, ainsi que la consommation en m3 d'eau chaude sanitaire consommée sur les années 2012 et 2013 : le rapprochement entre les consommations calculées et les consommations théoriques du bâtiment a donc pu être réalisé. Le volume d'ECS annuel consommé a été pris égal à la moyenne des 2 années fournies.

Année	2011/2012	2012/2013	2013/2014	Moyenne
Consommation ECS en m3 réelle <i>Source : relevé des charges fourni par le syndic</i>	7 248	7 177	-	7 213
Consommation ECS en MWh PCI <i>Source : d'après le contrat d'exploitation</i> <i>q=130MWhPCS/m3 ECS</i>	848	840	-	844
Consommation ECS en MWh simulée		859		
Ecart consommation ECS réelle / simulée en MWh		1,7 %		
Consommation (chauffage) réelle en MWh PCI <i>Source : relevé des consommations fourni par le syndic</i>	1 009	1 235	875	1040
DJU de la période considérée	1 936	2 363	1 736	2 012
Consommation chauffage simulée en MWh		1 339		
DJU de la simulation		2 406		
Ecart DJU simulation / Moyenne DJU		16,4 %		
Ecart consommation chauffage réelle / simulée pondéré de l'écart de DJU en MWh		7,8 %		

Aux vues des incertitudes et des hypothèses prises (performances thermiques des parois, ...), nous pouvons considérer le modèle comme représentatif de la copropriété.

Electricité des parties communes

Des factures d'électricité nous ont été fournies. Les équipements reliés étant difficilement identifiables, il n'est pas possible de réaliser un rapprochement de factures. Nous nous sommes néanmoins appuyés sur ces factures afin de s'assurer que les consommations calculées étaient cohérentes.

Des préconisations sont tout de même présentes afin de réduire ces consommations électriques (pompes et circulateurs des installations communes, éclairage).

ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Le contrat d'entretien de la chaufferie a été signé avec la société COFELY en 2006 pour une durée de 10 ans.

Type de contrat

Le contrat est de type P1, P2, P3 à savoir qu'il comprend la fourniture d'énergie (P1), l'entretien courant (P2) et la garantie totale des équipements (P3).

Type de Marché

Le marché est de type **température** pour garantir un minimum de confort en période de chauffe. Le contrat fixe une température intérieure de 21°C dans des conditions climatiques « de base ».

Clauses particulières

Le contrat comporte une **clause d'intéressement**. Voici les différents coefficients présents dans le contrat :

NB : Quantité de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux, dans des conditions climatiques moyennes (fixées).

N'B : Quantité de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux, dans les conditions climatiques de la saison considérée.

NC : Quantité de combustible réellement consommée pour le chauffage des locaux pendant la période effective de chauffage, égale à la quantité totale consommée, diminuée de la part combustible nécessaire au réchauffage de l'eau chaude sanitaire.

q : Quantité théorique de combustible nécessaire à la production d'un m³ d'eau chaude sanitaire (fixée).

M : Quantité d'eau chaude sanitaire fournie.

Les économies ne sont prises en compte qu'en delà du seuil : $N'B1 = 0,96 * N'B$

Les excès de consommation ne sont prises en compte qu'au-delà du seuil : $N'B2 = 1,04 * N'B$

Le NB est mal estimé, car on constate un écart de plus de 20% entre l'objectif corrigé de la rigueur climatique (N'B) et la consommation de la copropriété (NC) sur les trois dernières années. La copropriété serait en droit de faire jouer la **clause de sauvegarde** (page 2 de l'annexe « fourniture de l'énergie (P1) » du contrat d'exploitation) stipulant que si le NC diffère de plus de 15% du N'B pendant deux saisons consécutives, la copropriété peut demander la révision du NB. Elle fera donc des économies sur les dépenses du P1.

Aujourd'hui, d'une manière générale, la répartition entre les copropriétaires et l'exploitant peut être optimisée. En effet :

- Si le $NC < N'B1$, la copropriété ne récupère que 1/3 des économies. Un taux à 50/50 serait plus adapté.
- Si le $NC <$ de plus de 20% au $N'B1$, le gain supplémentaire revient en totalité à l'exploitant. Un taux de 50/50 serait plus adapté.
- Si le $NC > N'B2$, la copropriété paie les 2/3 du dépassement. Un taux à 50/50 pour la copropriété semble mieux adapté.
- Si le $NC >$ de plus de 20% au $N'B2$, le dépassement supplémentaire est à la charge de l'exploitant. Ce dernier point est satisfaisant.

Il est important que les factures établies par COFELY fassent clairement apparaître ces taux. En effet, sur le décompte de l'exercice 2013/2014, le tableau faisant état de ces coefficients n'est pas claire, rendant la compréhension de l'ensemble complexe.

ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Clauses particulières

Le contrat ne comporte pas de **clause de transparence sur le P3**, qui permettraient au syndic et au conseil syndical de vérifier que les prestations accomplies sont bien réalisées avec des quantitatifs.

Le contrat ne comporte pas de **clause de restitution par rapport à la Garantie Totale**. Il n'est donc pas prévu qu'une répartition des bénéfices soit effectuée entre les copropriétaires et le prestataire. Un pourcentage de restitution aux copropriétaires pourrait être intégré au contrat lors d'une prochaine renégociation.

Aucune **pénalité** n'a été constatée en cas d'interruption de service. C'est une clause à rajouter à la prochaine renégociation.

Analyse des consommations

L'analyse des consommations a permis de mettre en valeur la bonne maintenance de la chaufferie, car aucune dérive en augmentation sur les consommations n'a été constatée sur les factures.

Répartition des consommations chauffage /eau chaude

Le « q » utilisé en exploitation de l'énergie nécessaire au réchauffage d'un m3 d'eau chaude sanitaire est défini dans le contrat d'exploitation à $q = 130 \text{ kWhPCS/m}^3$.

Ce « q » semble actuellement correct compte tenu de la taille de la copropriété.

Des compteurs d'eau chaude sanitaire individuels avec télé-relevé sont présents dans tous les logements. La consommation en m3 d'eau chaude est donc connue.

Améliorations possibles

- Il sera nécessaire à terme d'introduire un NB glissant pour caler l'intéressement au plus juste: le principe est simple; si les consommations ramenées au DJU sont inférieures à 20% sur 2ans et/ou 30% sur 1an, alors le NB de l'année suivante est réduit de 50% de cet écart.
- Clause de Garantie Totale, avec transparence : permet de lisser les dépenses d'entretien de la chaufferie sur la durée du contrat. Ne pas oublier d'inclure un dispositif de restitution si le solde est positif, en général 50/50 entre l'exploitant et la copropriété.
- Amélioration de l'efficacité des pénalités : elle pourrait par exemple être définie par tranche de durée d'interruption pour inciter l'exploitant à résoudre le problème dans les meilleurs délais et tenir ses engagements.
- Renégociation du NB car l'écart entre le contrat et les consommations réelles est trop important (>20%).

Répartiteurs de frais de chaleur

Mise en place de répartiteurs de frais de chaleur

Le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 impose l'installation, d'ici au 31 mars 2017, d'équipements permettant d'individualiser les frais de combustible du chauffage collectif pour les immeubles d'habitation. L'arrêté du 27 août 2012 en précise le champ d'application. Ainsi sont exemptés les bâtiments dont :

- le permis de construire est > au 1er juin 2001
- la chaleur n'est pas réglable par local par l'occupant
- le permis de construire est < au 1er juin 2001 ET dont la consommation moyenne de chauffage des 3 dernières années < 150 kWhcf/m²SHAB.an ou < 190 kWhcf/m²SHAB.an si moins 20% des émetteurs de chaleur sont munis d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce (exemple : des robinets thermostatiques)
- Ceux où il y a une impossibilité technique d'installation des organes permettant de moduler par local et significativement la chaleur fournie.

A noter que les équipements doivent pouvoir être relevés sans pénétrer dans les appartements (télérelevage) et que par la même occasion les émetteurs doivent être équipés d'un dispositif de régulation de la chaleur en fonction de la température intérieure (type robinets thermostatiques ou thermostat d'ambiance).

D'après les informations à notre disposition, la consommation moyenne des 3 dernières années (de votre copropriété est de 142 kWhcf/m²SHAB.an et moins de 20% des émetteurs de chaleur sont équipés de robinets thermostatiques.

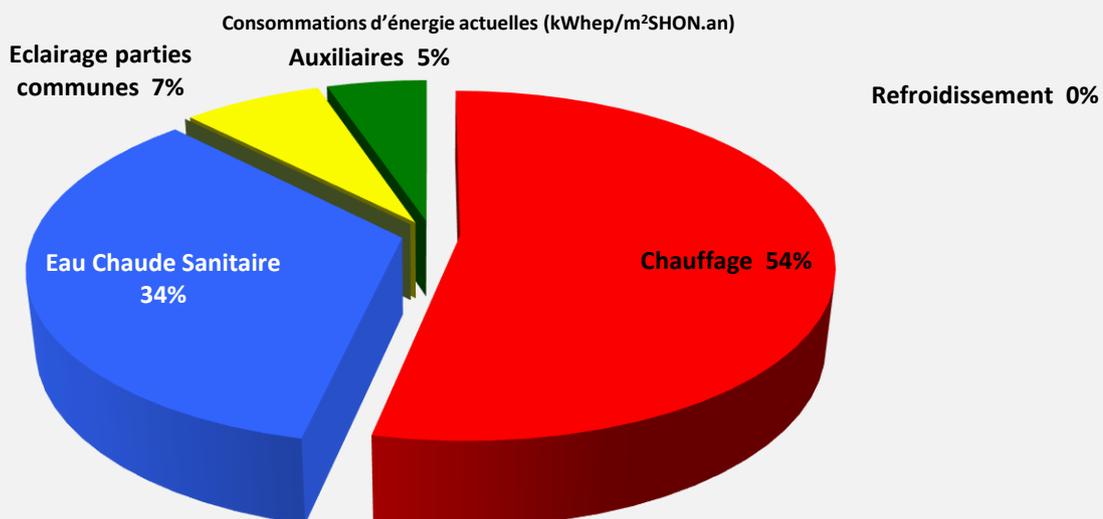
Vous n'êtes donc pas concernés par l'obligation.

6 – Récapitulatif de l'état existant, étiquettes énergie et Gaz à effet de Serre (GES)

Consommations réelles du bâtiment

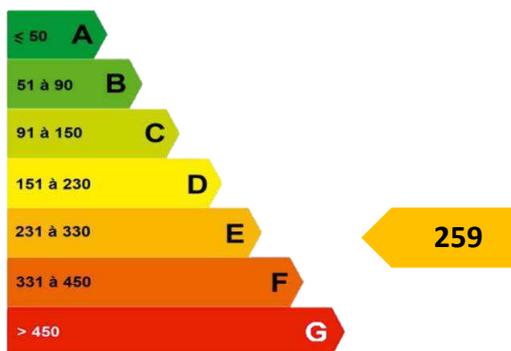
Bâtiment	Etat existant
Ubat (W/m ² .K)	1,44
Consommation totale*	257
Consommation chauffage*	137
Consommation Eau Chaude Sanitaire*	88
Consommation Refroidissement*	0
Consommation éclairage parties communes*	18
Consommation auxiliaires*	13
Estimation coût d'exploitation (€ TTC/an)	155 666 €

* Consommations calculées avec la méthode ouverte, exprimées en kWhep/m² SHON.an pour les usages suivants : chauffage, eau chaude sanitaire, auxiliaires et éclairage parties communes.



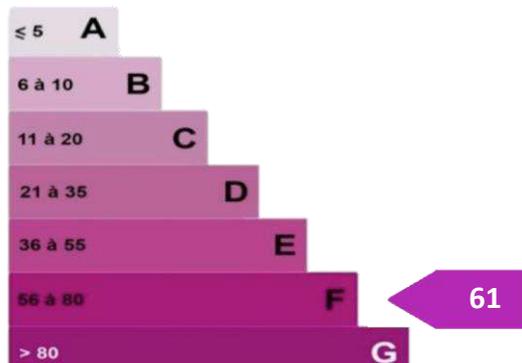
Simulation des étiquettes énergie et climat du DPE

Logement économe (kWhep/m².SHAB.an)



Logement énergivore

Faible émission de GES (kgéqCO₂/m².SHAB.an)



Forte émission de GES

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location

V – PRECONISATIONS ET PROGRAMME D'AMELIORATIONS

1 – Les règles d'amélioration

Il est possible de réduire les consommations de manière considérable, à condition de respecter des règles simples :

- En établissant un plan d'actions respectant un ordre logique d'intervention
- En réduisant les besoins énergétiques
- En améliorant les comportements
- En adaptant les températures de chauffe aux besoins
- En améliorant la qualité thermique du bâti à l'occasion de travaux d'entretien des façades, de la toiture, etc.
- En améliorant les installations de chauffage sans surdimensionnement, source de surcoûts et de mauvais fonctionnement
- En faisant le bon choix d'énergie
- En optimisant les contrats pour les adapter aux nouveaux besoins énergétiques

Pour optimiser l'investissement réalisé, il est nécessaire d'établir un plan d'actions qui tient compte de l'ordre des priorités conseillé dans cet audit.

Le respect de ce plan d'action permettra d'éviter des surcoûts liés à des modifications de travaux déjà réalisés ou à bloquer la copropriété dans son plan d'améliorations thermiques successives.

L'objectif de ce diagnostic thermique est de proposer des améliorations énergétiques cohérentes correspondant aux besoins de la copropriété.

Il doit être un outil pour votre copropriété d'aide à la décision permettant d'atteindre, à votre rythme, un objectif de performance thermique ambitieux.

Toutes les améliorations énergétiques proposées, au moment de l'étude, respectent les crédits d'impôts et la réglementation thermique des bâtiments existants pour les équipements non éligibles au crédit d'impôt.

Liste des préconisations

Les améliorations élémentaires proposées sont détaillées ci-après.

Elles sont présentées tout d'abord sur la base d'un examen du bâti existant, puis sous la forme de bouquets de solutions, de scénarios d'améliorations, respectant au mieux un ordre d'intervention cohérent. Elles font l'objet de fiches descriptives dans les paragraphes suivants et l'ensemble des données chiffrées sont rassemblées dans le tableau de synthèse « Préconisations élémentaires ».

Ces solutions seront par la suite combinées afin d'atteindre les niveaux de performances visés.

Détail du plan pluriannuel de travaux
Les améliorations ci-dessous sont présentées dans l'ordre d'exécution des travaux

Mise en place d'une ventilation Hygro B

Remplacement des menuiseries privatives et collectives + remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants

Installation de robinets thermostatiques, de tés de réglage de pieds de colonne

Isolation thermique des façades par l'extérieur

Isolation des planchers bas

Isolation de la toiture

Optimisation de l'éclairage des parties communes

Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire

Amélioration du désenfumage des paliers

Chaufferie

Détail des améliorations non retenues

Panneaux photovoltaïques

CPCU

2 – Proposition d'amélioration : Mise en place d'une ventilation hygro B

<p>Description</p>	<p>Ventilation Hygroréglable de Type B - permet d'ajuster les débits d'air en fonction de l'occupation des logements.</p> <p>Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture des entrées d'air et des bouches d'extraction est régulée en fonction du taux d'humidité des pièces. - Les débits d'air sont ainsi diminués automatiquement en fonction du logement. - La consommation énergétique du système de chauffage est diminuée. - Ce type d'installation s'applique avec un réseau de gaines de ventilation prévu à cet effet. <p>La basse consommation est la variation de fréquence au niveau de l'extracteur qui permet d'ajuster la puissance aux débits à extraire, afin de réduire la consommation énergétique des ventilateurs.</p> <p>Il sera mis en place une ventilation mécanique individuelle pour les deux logements qui se situent au RDC du bâtiment A et pour la loge du gardien.</p> <p>Cette solution prévoit le remplacement des réseaux horizontaux vétustes en toiture terrasse.</p> <p>Le prédimensionnement établi pour cette étude ne peut en aucune façon se substituer à une étude de dimensionnement plus approfondie lors des phases d'études avant travaux.</p>
<p>Travaux spécifiques</p>	<p>Remplacement des caissons d'extraction.</p> <p>Remplacement des entrées d'air et des bouches d'extraction des logements.</p>
<p>Remarque</p>	<p>Suite à la réunion intermédiaire du 12 mars 2015, voici la répartition du prix d'investissement de cette amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caissons d'extraction : 22% - Réfection des réseaux en toiture : 8% - Ramonage des conduits : 9% - Entrées d'air et bouches d'extraction : 61%



Caisson d'extraction de VMC



Bouche hygroréglable



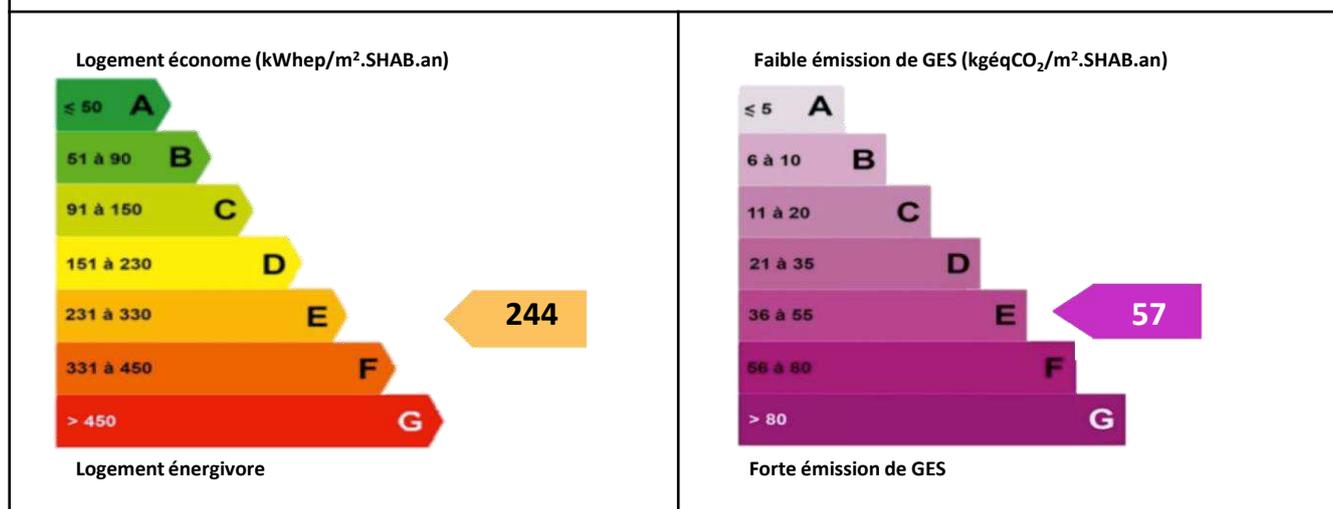
Entrée d'air hygroréglable

Système de ventilation à installer	Performance énergétique
Ventilation hygroréglable	

2 – Proposition d'amélioration : Mise en place d'une ventilation hygro B

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44
Consommation totale *	257	237
Consommation chauffage *	137	124
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	7
Economies d'énergie (5 usages) *		20

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		382 501 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	145 968 €
Estimation des économies annuelles tout usage		9 698 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : Remplacement des menuiseries privatives et collectives

Description	<p>Menuiseries d'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45 % simple vitrage - 55 % double vitrage <p>Remplacement des baies vitrées et fenêtres d'origine par des PVC à rupture de ponts thermiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Double vitrage 4/16/4 peu émissif avec lame d'argon - $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ - $S_w > 0,36$
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



2 – Proposition d'amélioration : Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants

Description	<p>Remplacement de tous les coffres. Mise en place de volets roulants sur les séjours.</p>
Travaux spécifiques	<p>Sans objet.</p>

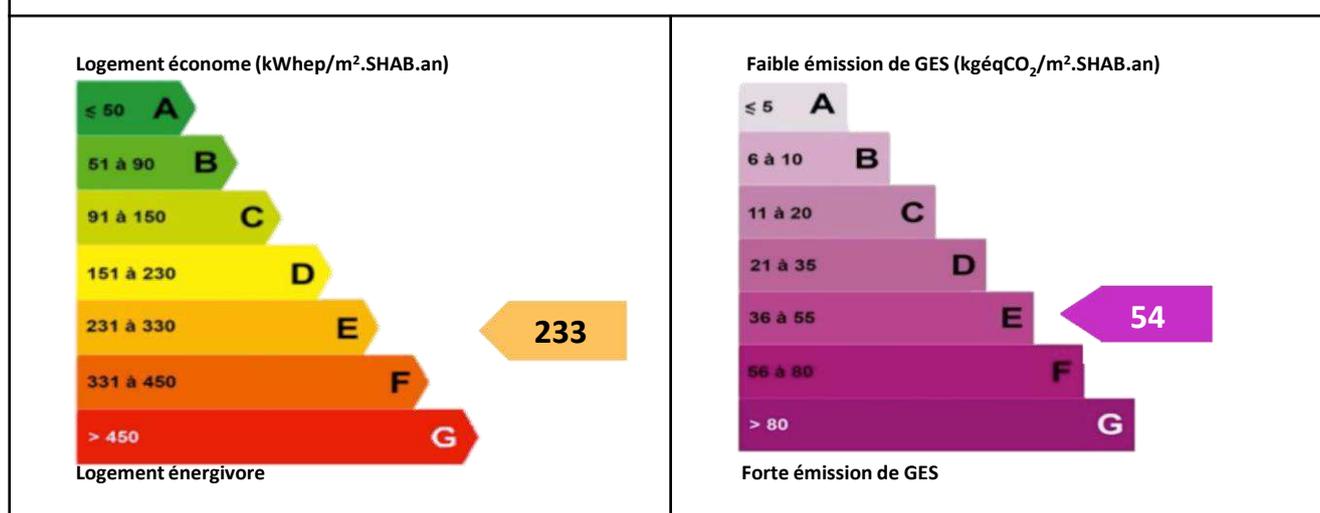


	$U_w \text{ (W/m}^2\cdot\text{K)}$	Performance thermique
Menuiseries simple vitrage	1,4 W/m ² .K	

2 – Proposition d'amélioration : Remplacement des menuiseries privatives et collectives + remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,19
Consommation totale *	257	234
Consommation chauffage *	137	114
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		23

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration des menuiseries privatives		265 097 €
Estimation du coût de l'amélioration des menuiseries collectives		41 927 €
Estimation du coût de l'amélioration de l'isolation des coffres de volets roulants		283 768 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	143 847 €
Estimation des économies annuelles tout usage		11 818 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : Installation de robinets thermostatiques, de tés de réglage de pieds de colonne

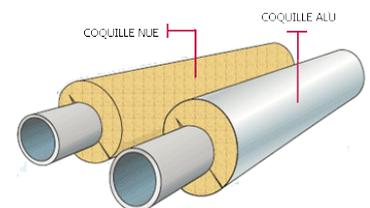
<p>Description</p>	<p>Les robinets actuellement en place sur les radiateurs ne permettent pas de réguler efficacement le chauffage dans les appartements.</p> <p>Les robinets thermostatiques permettent de réguler l'afflux de chaleur dans les différents radiateurs en fonction de la température désirée. Elles permettent ainsi une régulation plus fine de la chaleur diffusée, permettant ainsi des économies d'énergie sur tout le réseau de chauffage.</p> <p>Une telle installation se caractérise par la mise en place d'un robinet thermostatique et du té de réglage sur chaque radiateur.</p> <p>En complément, des pompes à débit variable doivent être installées en chaufferie pour ne pas créer de bruit dans les canalisations et réduire les consommations électriques au juste nécessaire.</p> <p>On profitera de cette intervention sur les réseaux pour compléter le calorifugeage là où il est déficient ou inexistant (par exemple en gaine technique pour le réseau d'eau chaude sanitaire).</p>
<p>Travaux spécifiques</p>	<p>Remplacement des pieds de colonnes vétustes afin de garantir un bon équilibrage de l'installation.</p>
<p>Remarque</p>	<p>Suite à la réunion intermédiaire du 12 mars 2015, voici la répartition du prix d'investissement de cette amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Robinets thermostatiques et tés de réglage : 55% - Bloc double pompe à débit variable : 3% - Remplacement des pieds de colonnes : 24% - Calorifugeage des réseaux : 18%



Robinet thermostatique



Pompe à débit variable (en chaufferie)



Protection mécanique



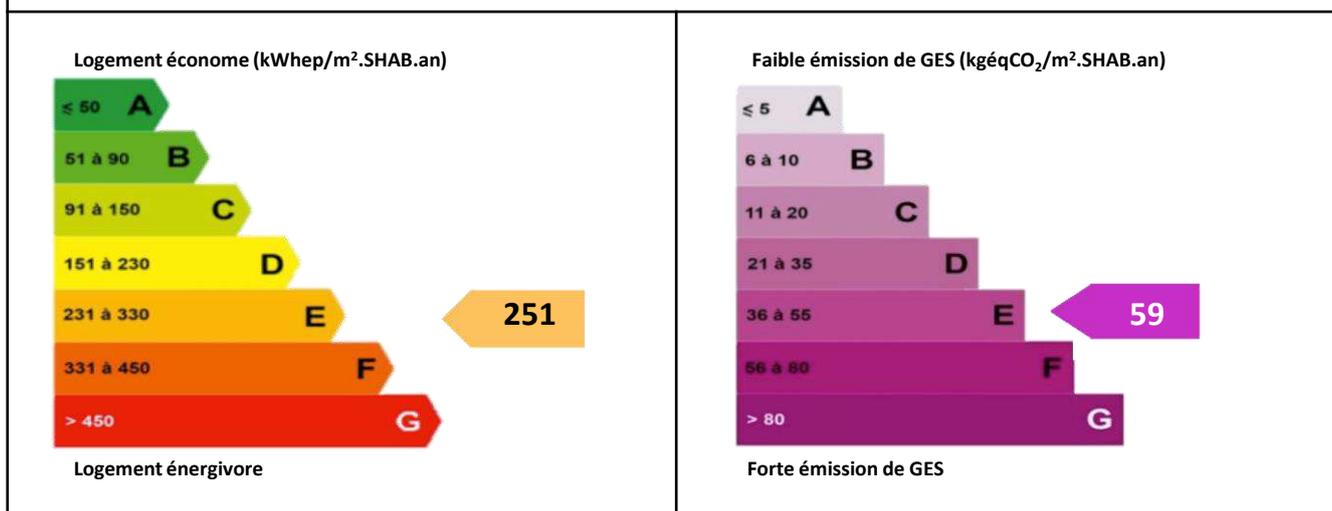
Calorifugeage laine minérale

Système à installer	Performance énergétique
<p>Robinets thermostatiques Calorifugeage</p>	

2 – Proposition d'amélioration : Installation de robinets thermostatiques, de tés de réglage de pieds de colonne

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44
Consommation totale *	257	250
Consommation chauffage *	137	131
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		7

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location

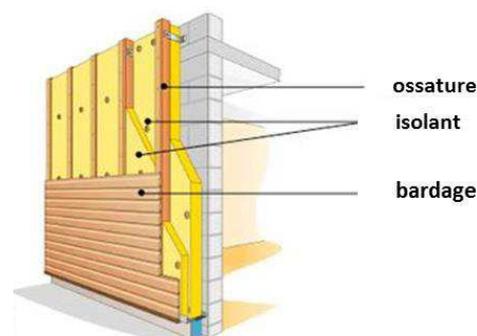
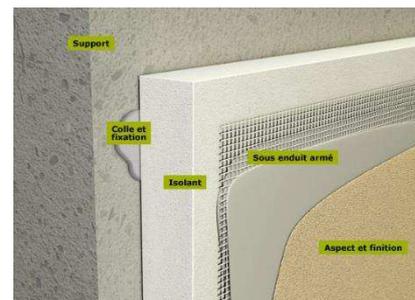


Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		245 583 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	152 254 €
Estimation des économies annuelles tout usage		3 411 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : Isolation thermique des façades par l'extérieur

Description	Finitions extérieures <ul style="list-style-type: none"> - Enduit minéral sur l'ensemble des façades en béton et en pierre - Bardage sur les rez-de chaussée - Peinture (type I3) sur les plafonds et les murs non isolés.
Travaux spécifiques	<p>Détail de l'isolation sous enduit</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 cm de laine minérale $\lambda = 0,038$ $R=4,2$ $m^2.K/w$ - Mise en place d'une isolation fixée au moyen de chevilles, recouverte d'une fibre marouflée entre 2 couches d'enduit. Finition talochée. <p>Détail de l'isolation sous bardage</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 cm de laine minérale $\lambda = 0,038$ $R=4,2$ $m^2.K/w$ - Mise en place d'une isolation fixée au moyen de chevilles <p>Traitement des ponts thermiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation des tableaux, linteaux et appuis de fenêtre moyen d'un isolant de 2cm de laine de roche avec une finition en tôle d'aluminium laquée - Isolation des acrotères et mise en place de couvertines <p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - esthétisme de la façade - traitement de la fissuration - protection du bâti et suppression des problèmes d'infiltrations - respect des règles de sécurité incendie - garantie décennale

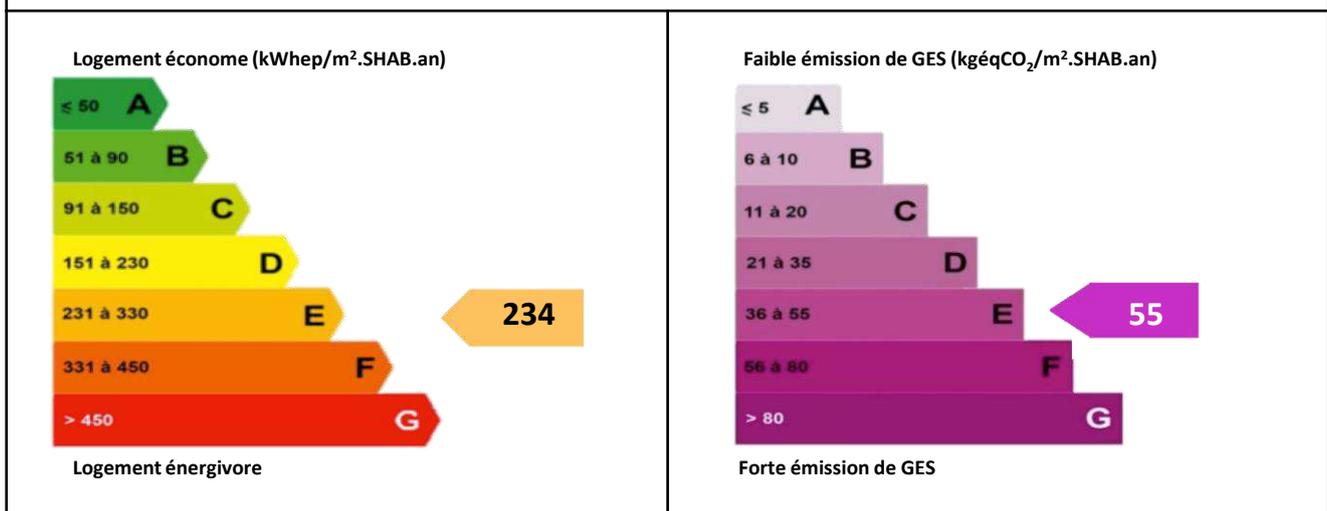


	Up (W/m².K)	Performance thermique
Mur pignon	0,22 W/m².K	Bonne 
Mur trumeaux	0,22 W/m².K	
Mur allège	0,22 W/m².K	
Mur terrasse	0,22 W/m².K	

2 – Proposition d'amélioration : Isolation thermique des façades par l'extérieur

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,17
Consommation totale *	257	235
Consommation chauffage *	137	115
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		22

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location

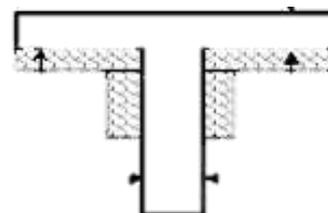
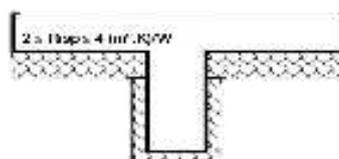


Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		812 865 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	144 223 €
Estimation des économies annuelles tout usage		11 443 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : Isolation des planchers bas

Description	<p>Flocage d'une épaisseur de 14 cm de laine minérale.</p> <p>$\lambda=0,046 \text{ W/m.K}$, $R=3 \text{ m}^2.\text{K/W}$, en projection humide</p>
Travaux spécifiques	<p>L'isolation du plancher sur cave doit être couplée à un traitement des ponts thermiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des poutres avec isolation sur les 3 faces • des refends avec descente d'isolant sur 60 cm <p>Dépose du plafond existant et mise en œuvre d'un faux plafond sur ossature de type fermacel. Finition peinture I3 imperméable, pour le patio.</p>

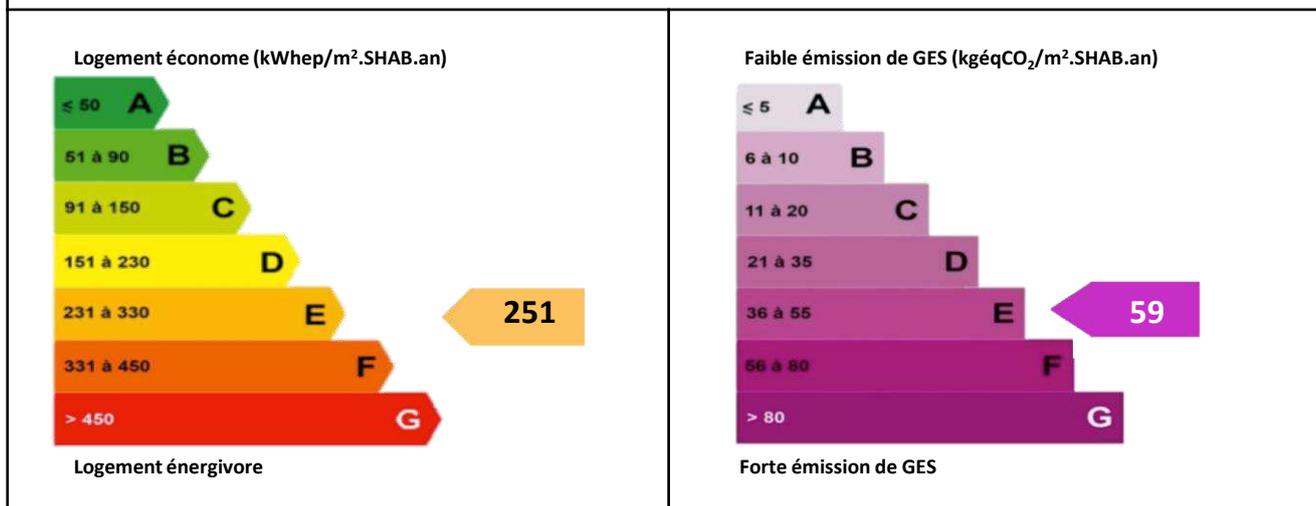


	$U_w \text{ (W/m}^2.\text{K)}$	Performance thermique
Plancher extérieur	0,26 W/m ² .K	
Plancher sous-sol	0,26 W/m ² .K	
Plancher sur hall	0,26 W/m ² .K	

2 – Proposition d'amélioration : Isolation des planchers bas

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,35
Consommation totale *	257	250
Consommation chauffage *	137	130
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		7

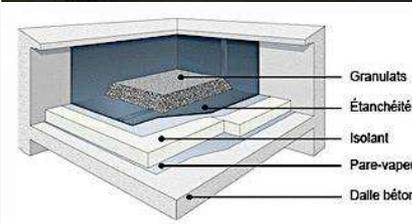
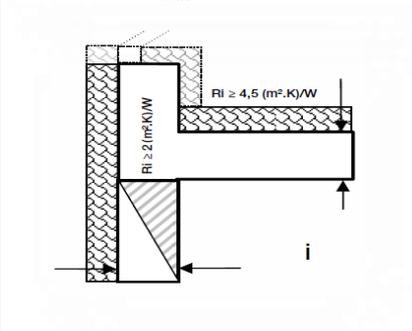
Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		111 312 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	152 075 €
Estimation des économies annuelles tout usage		3 591 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

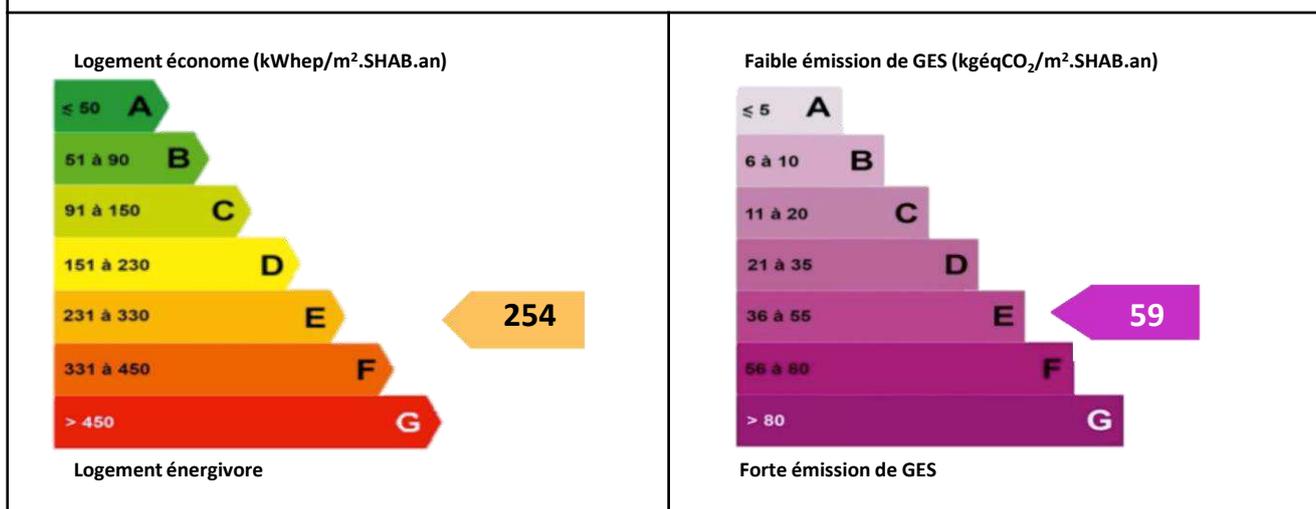
2 – Proposition d'amélioration : Isolation de la toiture

<p>Description</p>	<p>Mise en place d'un isolant lors de la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse.</p>	
<p>Travaux spécifiques</p>	<p>Détail de l'isolation</p> <p>12 cm de polyuréthane ($\lambda=0,023 \text{ W/m.K}$) de résistance thermique $R = 5,2 \text{ m}^2.\text{K/W}$</p> <p>Traitement des ponts thermiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation des acrotères et mise en place de couvertines <p>Mise en place de garde-corps autolesté</p>	  
	<p>Up (W/m².K)</p>	<p>Performance thermique</p>
<p>Toiture terrasse</p>	<p>0,16 W/m².K</p>	
<p>Toiture terrasse privative</p>	<p>0,16 W/m².K</p>	

2 – Proposition d'amélioration : Isolation de la toiture

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,38
Consommation totale *	257	253
Consommation chauffage *	137	133
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		4

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		119 518 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	153 543 €
Estimation des économies annuelles tout usage		2 123 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : Optimisation de l'éclairage des parties communes

Description	Dans les circulations, halls et escaliers, les lampes en place sont de type incandescence qui sont peu performantes et nécessitent un remplacement régulier du fait de leur durée de vie faible : la mise en place de lampe type fluocompacte permettrait de réduire les consommations énergétiques tout en bénéficiant d'une meilleure durée de vie.
Travaux spécifiques	RAS



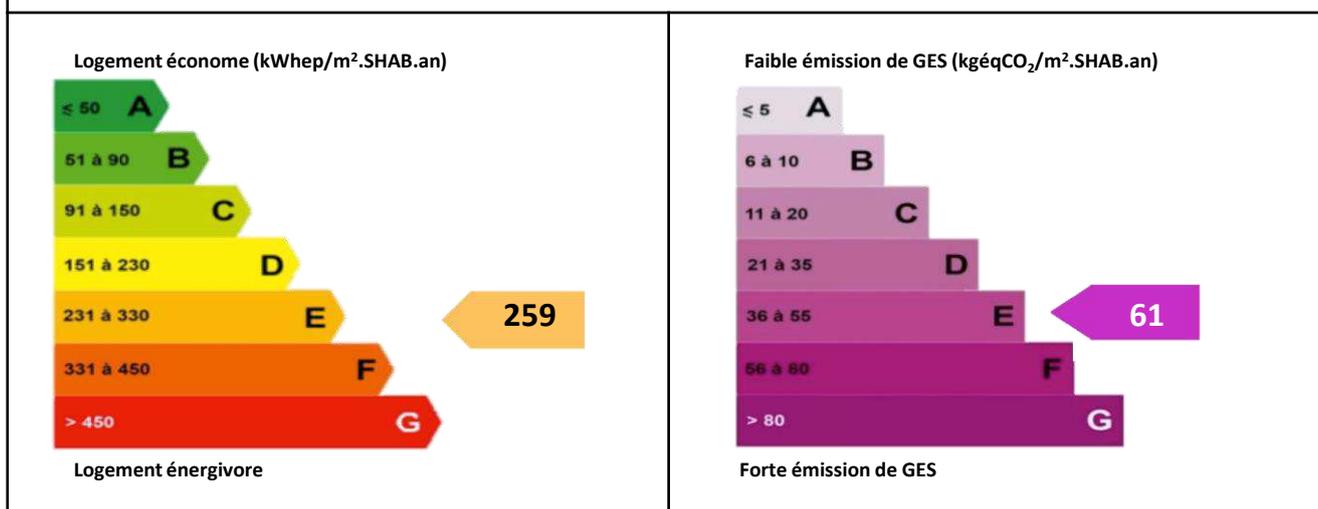
Lampe fluocompacte

Systeme d'éclairage à installer	Performance énergétique
Luminaires avec lampes fluocompactes	

2 – Proposition d'amélioration : Optimisation de l'éclairage des parties communes

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44
Consommation totale *	257	249
Consommation chauffage *	137	137
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	10
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		8

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		96 305 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	152 144 €
Estimation des économies annuelles tout usage		3 522 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire

<p>Description</p>	<p>Le préchauffage de l'eau chaude sanitaire est réalisé grâce aux capteurs solaires situés en toiture terrasse. Une fois pré-chauffée, l'eau est stockée dans les ballons situés en chaufferie. Si le pré-chauffage n'est pas suffisant, les chaudières complètent le chauffage de l'eau jusqu'à 55° C avant distribution dans les logements.</p> <p>Les besoins en eau chaude sont assurés en moyenne entre 45 et 50% par l'installation solaire (85% les mois d'été). Du fait de la place limitée en chaufferie pour le stockage de l'eau, l'installation prévoit une couverture moyenne de 30% des besoins annuels d'ECS.</p> <p>Le pré-dimensionnement étudié comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 116 m² de capteurs solaires sur supports en toiture - 6 000 L de stockage en local technique <p>Ce pré-dimensionnement ne remplace pas une étude de faisabilité solaire.</p>
<p>Travaux spécifiques</p>	<p>Modification de l'installation existante pour réaliser l'appoint de l'ECS</p>



Capteurs solaires thermiques

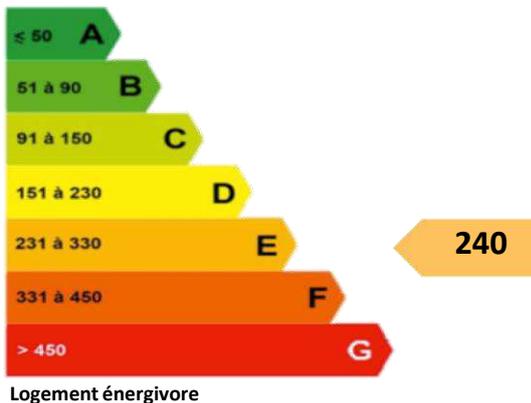
Production d'énergie solaire	Performance énergétique
Solaire thermique	

2 – Proposition d'amélioration : Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire

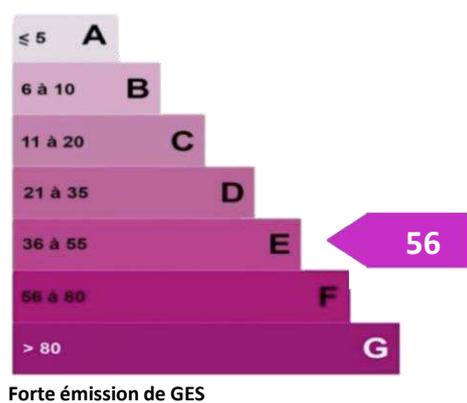
* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44
Consommation totale *	257	241
Consommation chauffage *	137	137
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	71
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	14
Economies d'énergie (5 usages) *		16

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location

Logement économe (kWhep/m².SHAB.an)



Faible émission de GES (kgéqCO₂/m².SHAB.an)

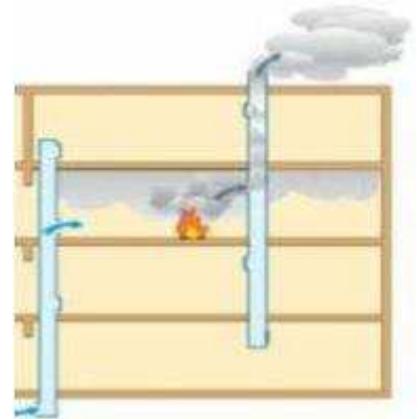


Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		130 398 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	147 672 €
Estimation des économies annuelles tout usage		7 994 €

- (1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : amélioration du désenfumage des paliers

<p>Description</p>	<p>Les circulations et escaliers sont équipés de bouches de désenfumage (évacuation des fumées en cas d'incendie) qui sont à ouverture permanente.</p> <p>De ce fait, il existe des déperditions importantes créées par les courants d'air.</p> <p>La mise en place de volets étanches à l'air permettrait de limiter les déperditions par courant d'air dans les circulations et de mettre aux normes le système de sécurité incendie.</p> <p>Cette intervention réalisée à l'occasion d'une remise aux normes du système de sécurité incendie permettra de faire des économies d'énergie.</p> <p>Le chiffrage indiqué dans cette version du rapport est à confirmer par un installateur de matériel de désenfumage après visite sur site. Il ne comprend pas la remise aux normes éventuelles du système de désenfumage.</p>
<p>Travaux spécifiques</p>	<p>Mise en place d'exutoires de désenfumage étanches en toiture à la place des skydômes existants et de volets de désenfumage étanches à la place des bouches de désenfumage actuelles.</p>



Principe du désenfumage



Modèle d'exutoire de désenfumage



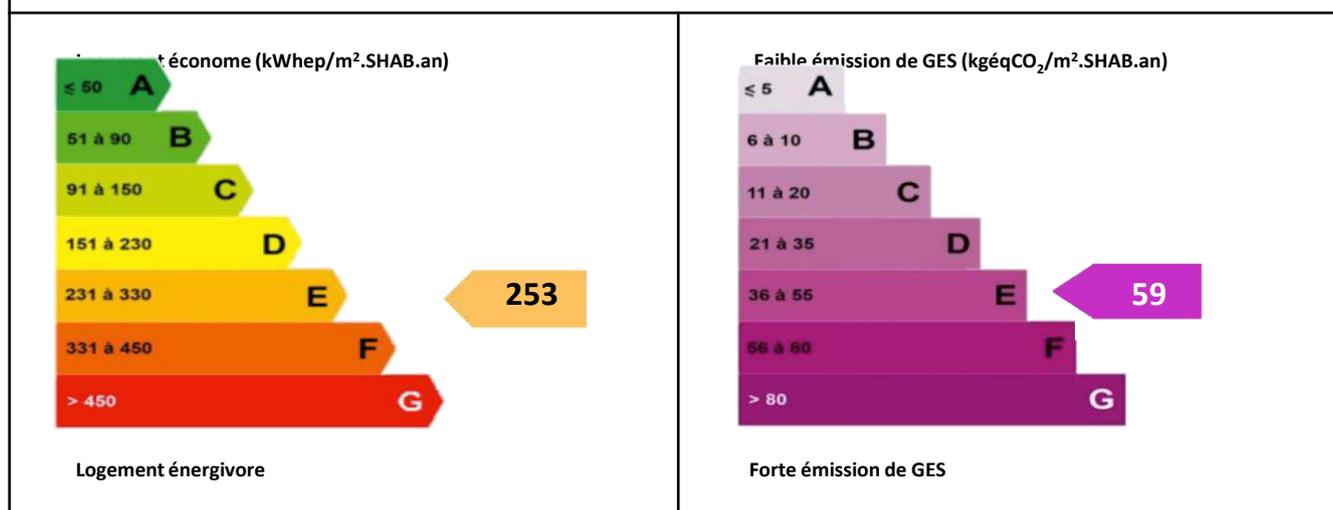
Grilles hautes dans une circulation

Système de désenfumage à installer	Performance énergétique
Grille de désenfumage	

2 – Proposition d'amélioration : amélioration du désenfumage des paliers

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,37
Consommation totale *	257	251
Consommation chauffage *	137	132
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		5

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		159 753 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	152 856 €
Estimation des économies annuelles tout usage		2 810 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

2 – Proposition d'amélioration : la chaufferie

<p>Description</p>	<p>Il est envisageable de remplacer les chaudières actuelles par des modèles à condensation plus performants. Le principe de ces systèmes est de récupérer une partie de l'énergie calorifique issue des fumées de combustion pour préchauffer le retour du réseau de chauffage, c'est la condensation.</p> <p>L'installation de chaudières à condensation doit s'accompagner, si possible, d'une diminution du régime de température du réseau de chauffage. En effet, la condensation est possible uniquement lorsque le régime de température est abaissé pour pouvoir obtenir un retour de chauffage suffisamment froid. Dans le cas d'une installation à haute température, la condensation ne sera possible qu'en mi saison lorsque les radiateurs ne sont pas au maximum.</p> <p>Les chaudières sont régulées en cascade, c'est-à-dire que la régulation les fait fonctionner à leur meilleur rendement, en les allumant au fur et à mesure des besoins.</p>
<p>Travaux spécifiques</p>	<p>Reprise de la fumisterie afin de l'adapter aux chaudières à condensation.</p>

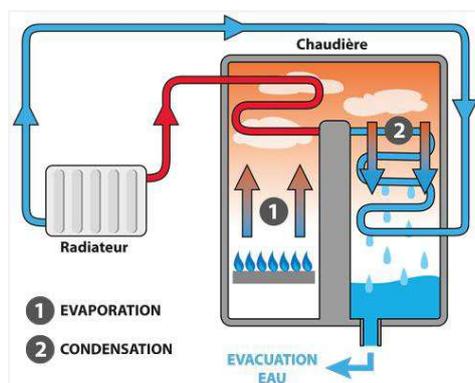


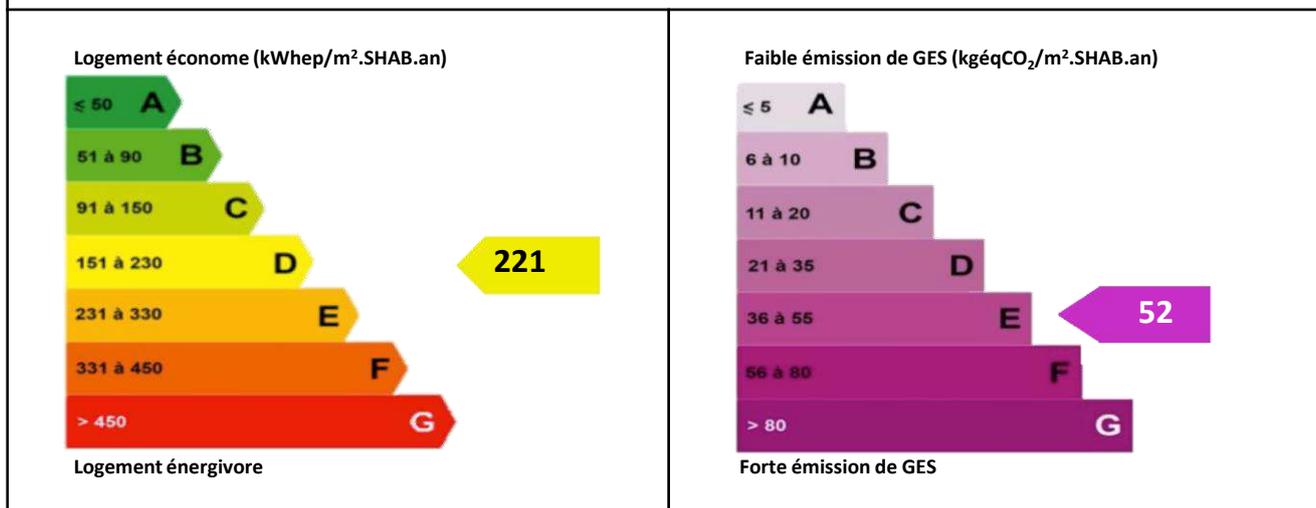
Schéma de principe des chaudières à condensation

Système de production d'énergie	Performance énergétique
Chaudières à condensation	

2 – Proposition d'amélioration : la chaufferie

* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44
Consommation totale *	257	224
Consommation chauffage *	137	111
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	81
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	13
Economies d'énergie (5 usages) *		33

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Paramètres économiques € TTC/an	Existant	Amélioration
Estimation du coût de l'amélioration		184 731 €
Estimation du coût d'exploitation	155 666 €	138 407 €
Estimation des économies annuelles tout usage		17 258 €

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

3 – Améliorations non retenues

Panneaux photovoltaïques

Des capteurs solaires photovoltaïques permettent de produire de l'énergie électrique à partir de l'énergie solaire.

Du fait du coût d'investissement important, des faibles besoins de la copropriété en électricité et de la baisse du tarif de rachat par EDF, cette solution n'a pas été retenue. L'eau chaude sanitaire solaire lui a été préféré.



CPCU

Le réseau de chaleur urbain de Paris (CPCU) ne passe pas à proximité de la copropriété. Cette solution n'a donc pas été étudiée.



4 – Synthèse des consommations après améliorations

Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44	1,19	1,44	1,17	1,35	1,38	1,44	1,44	1,37	1,44
Consommation totale (Méthode ouverte, tous usages; kWhép/m ² SHON.an)	257	237	234	250	235	250	253	249	241	251	224
Consommation Chauffage	137	124	114	131	115	130	133	137	137	132	111
Consommation Eau Chaude Sanitaire	88	88	88	88	88	88	88	88	71	88	81
Consommation Refroidissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Consommation Eclairage (parties communes)	18	18	18	18	18	18	18	10	18	18	18
Consommation Auxiliaires (circulateurs et ventilateurs)	13	7	13	13	13	13	13	13	14	13	13
Classe énergie (chauffage, ECS, refroidissement, kWhép/m ² SHAB.an)	259	244	233	251	234	251	254	259	240	253	221
Classe climat (chauffage, ECS, refroidissement, kgéqCO ₂ /m ² SHAB.an)	61	57	54	59	55	59	59	61	56	59	52
Estimation coût d'exploitation (€TTC/an)	155 666 €	145 968 €	143 847 €	152 254 €	144 223 €	152 075 €	153 543 €	152 144 €	147 672 €	152 856 €	138 407 €
Estimation économie annuelle tous usages (€TTC/an)	9 698 €	11 818 €	3 411 €	11 443 €	3 591 €	2 123 €	3 522 €	7 994 €	2 810 €	17 258 €	
	État existant	La ventilation	Remplacement des menuiseries en simple vitrage	Robinetts thermostatiques	Isolation thermique des façades par l'extérieur	Isolation des planchers bas	Isolation des toitures	L'éclairage des parties communes	ECS solaire	Désenfumage	Chaufferie

5 – Synthèse des coûts d'améliorations

	Montant du coût de travaux de l'amélioration TTC en € ⁽¹⁾	Valeur pour un studio représentant 310 tantièmes	Economies d'énergie annuelles (1ère année)	Temps de retour actualisé (en années)
Ravalement simple	448 382	1 390		
Mise en place d'une ventilation Hygro B	382 501	1 186	9 698	27
Remplacement des menuiseries privatives et collectives + remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants	590 792	1831	23 261	31
Installation de robinets thermostatiques, de tés de réglage de pieds de colonne	245 583	761	3 411	39
Isolation thermique des façades par l'extérieur	812 865 Dont isolation 364 483 €	2520	11 443	39 TRI isolation 23
Isolation des planchers bas	111 312	345	3 591	23
Isolation de la toiture	119 518	371	2 123	34
Optimisation de l'éclairage des parties communes	96 305	299	3 522	21
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire	130 398	404	7 994	14
Amélioration du désenfumage des paliers	159 753	495	2 810	34
La chaufferie	184 731	573	17 528	10

(1) Les prix des travaux intègrent les installations de chantier et la TVA. Les honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO et syndic ne sont pas compris.

VI – PROGRAMME D'AMÉLIORATIONS DU BATI ET DES EQUIPEMENTS

Introduction : présentation des aides

Les aides et dispositifs présentés ci-dessous sont une sélection simplifiée et adaptée à la copropriété pour accompagner le financement des travaux.

Tous les critères de performances nécessaires à l'obtention des aides sont respectés dans les préconisations techniques de l'audit.

Les Certificats d' Economies d' Energie (CEE)

Le système des CEE a été mis en place dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Il consiste à obliger les producteurs et distributeurs d'énergie à faire réaliser des économies d'énergie à leurs clients. Les économies sont exprimées en kWh Cumac (contraction de « cumulé » et « actualisé »).

Les travaux d'isolation et de remplacement des équipements de production de chauffage et d'eau chaude permettent de générer des CEE sur la base des factures de travaux, sous réserve du respect de la procédure administrative et des critères de performance exigés. Ils sont ensuite rachetés par les producteurs et distributeurs d'énergie ou des structures collectives chargées de les racheter pour eux.

Dans le cadre des travaux d'économie envisagés pour votre copropriété, les isolants et systèmes sont choisis pour maximiser les CEE. Les certificats sont valorisés au meilleur prix connu dans les simulations financières qui suivent et seront négociés pour votre compte à la fin des travaux.

Le crédit d'impôt transition énergétique

Le crédit d'impôt permet de réduire le montant d'impôts à payer ou être remboursé de ce montant quand on est non imposable.

Ce crédit d'impôt s'adresse aux copropriétaires occupants s'il s'agit de leur résidence principale.

Le plafond de dépenses sur 5 ans est 8000€ TTC pour une personne seule, 16 000€ TTC pour un couple + 400€ TTC par personne à charge (propriétaires occupants). Il n'est plus accessible pour les propriétaires bailleurs. Les travaux doivent respecter des critères de performances minimum, ce qui est le cas pour les travaux proposés dans le présent audit.

Un nouveau taux de crédit d'impôts vient d'être annoncé :

- 30 % pour tous travaux éligibles sans nécessité de réaliser un bouquet

Ce dispositif est prévu jusqu'à fin 2015 (date de fin des travaux)

L'éco-prêt à taux zéro collectif

Pour les copropriétés, un éco-prêt à taux zéro collectif octroyé au syndicat de copropriétaires a été voté dans la loi de finances 2012. Le décret d'application et l'arrêté conjoint « Eco-prêt à taux zéro collectif » ont été publiés le 31 décembre 2013.

Ce PTZ collectif sera cumulable avec PTZ individuel pour financer des travaux sur les parties privatives (remplacement des fenêtres par exemple, jusqu'à 30 000 €, sur une durée de remboursement maximale de 15 ans).

Conditions d'éligibilité

- Copropriété dont les bâtiments ont été achevés avant 1990
- Travaux correspondant au moins à une action d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment concerné (1 action : 10 000 €, 2 actions : 20 000 €, 3 actions : 30 000 €).

Le prêt à taux zéro est cumulable avec le crédit d'impôts pour les foyers dont le revenu imposable en année N-2 n'excède pas 25 000 € (personne seule) ou 35 000 € (couple) + 7500€ par personne à charge.

L'éco PTZ ne peut être accordé qu'une seule fois par logement.

Les subventions publiques individuelles

Sous conditions de ressources : les aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) pour les copropriétaires occupants.

Plafonds de ressources 2015 en Ile de France (montant des ressources à prendre en considération : somme des revenus fiscaux de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792	24 094
2	29 050	35 362
3	34 887	42 471
4	40 735	49 592
5	46 604	56 733
Par personne supplémentaire	+ 5 857	+ 7 132

Taux de subvention pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements :

- 50% pour les ménages aux ressources très modestes
- 35% pour les ménages aux ressources modestes

Et ce dans la limite d'un plafond de travaux de 20 000 € HT et générant un gain énergétique d'au moins 25%. Les travaux proposés dans cet audit respectent systématiquement les critères d'éligibilité de l'ANAH pour l'octroi des subventions « amélioration énergétique » de l'ANAH.

Les autres subventions :

Dans certains cas, les subventions de l'ANAH peuvent être complétées par les collectivités locales (mairie, conseil général, conseil régional...) et par différents organismes comme les caisses de retraite, caisses d'allocations familiales.

Attention : les récents arbitrages budgétaires à l'ANAH prévoient que les ménages « modestes » ne sont plus prioritaires pour bénéficier de subventions depuis le 01/10/2014

La TVA à 5,5% :

A partir du 01/01/2014 : le taux de TVA applicable aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements passe de 7 à 5,5%. Pour les autres travaux de rénovation, ce taux passe à 10%.

La contribution du locataire

Les propriétaires bailleurs peuvent demander à leurs locataires, suite à une concertation préalable, une contribution aux travaux d'économie d'énergie. Cette contribution sera égale au maximum à 50% du montant des économies d'énergie estimées dans le présent audit. Le montant sera fixe et non révisable.

Les simulations suivantes intègrent les dispositifs d'aides disponibles à la date de l'audit. Elles ont pour but de donner un aperçu de l'équilibre financier et de l'effort nécessaire pour réaliser les plans de travaux présentés.

Ces simulations donnent donc des ordres de grandeur fiables pour la plupart des copropriétaires. Elles n'intègrent pas les dispositifs pour les copropriétaires aux revenus modestes ou très modestes qui entrent dans les critères d'aides de l'ANAH et de cumul des dispositifs.

Comment lire un tableau de financement des travaux

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée (1)	Mensualité prêt (2)	Eco énergie mensuelles (3)	Effort mensuel (4)	CITE (5)	CEE (6)
F3	70	12 861,84 €	5 014,83 €	97,67 €	22,47 €	75,20 €	1 643,40 €	332,33 €
F4	88	16 169,17 €	6 304,36 €	122,78 €	28,25 €	94,54 €	2 065,98 €	417,79 €

Dans les pages suivantes, les montants de travaux sont exprimés en € TTC. Ils intègrent les coûts de travaux et des installations de chantier (échafaudages...) et les frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle, de coordination sps, d'assurance dommage ouvrage et de syndic.

Dans les pages « **Financement des travaux du scénario** » sont présentés pour des **appartements types** (F1, F2...) en fonction de leurs **tantièmes** :

- les **montants** des travaux pour l'appartement
- (1) les **économies d'énergie cumulées** sur 15 ans
- (2) une **mensualité** de prêt pour financer ces travaux. Cette mensualité est donnée pour un **prêt collectif** sur une durée de **15 ans**. Ce prêt est soit un prêt avec intérêts de type Copro 100, soit une combinaison d'un prêt Copro 100 et d'un **PTZ Collectif** (Prêt à Taux Zéro). Ces prêts sont à adhésion volontaire, sans solidarité entre les copropriétaires et sans condition d'endettement ni limite d'âge. Ils sont **accessibles à tous les copropriétaires**
- (3) l'**économie d'énergie** mensuelle
- (4) l'**effort mensuel**, qui est la différence entre la mensualité du prêt et l'économie d'énergie. Cette notion permet de comparer les scénarios entre eux, en intégrant les économies d'énergie et les prêts à taux bonifiés.
- les montants des différentes aides disponibles présentés en introduction de ce chapitre:
 - (5) **CITE**: Crédit d'Impôt Transition Energétique, montant pour un couple avec 2 enfants calculé avec les taux en vigueur à la date de l'audit, hors déduction éventuelle des montants de crédit d'impôt déjà récupérés au cours des 5 années précédentes. Le CITE est cumulable avec l'éco PTZ sous conditions de ressources.
 - (6) **CEE**: Certificats d'Economie d'Energie (valeur moyenne en vigueur à la date de l'audit)
- les aides **ANAH**, sous conditions de ressources, qui regroupent la subvention pour les travaux d'amélioration énergétique et la prime « Habiter mieux »

Ces aides sont versées **à la fin des travaux**, elles permettent de réduire le coût des travaux.

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
F3	70	8 001,64 €	9 930,92 €
F4	88	9 159,21 €	11 584,59 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives et collectives		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

1 – Définition des scénarios de travaux

Scénario 0

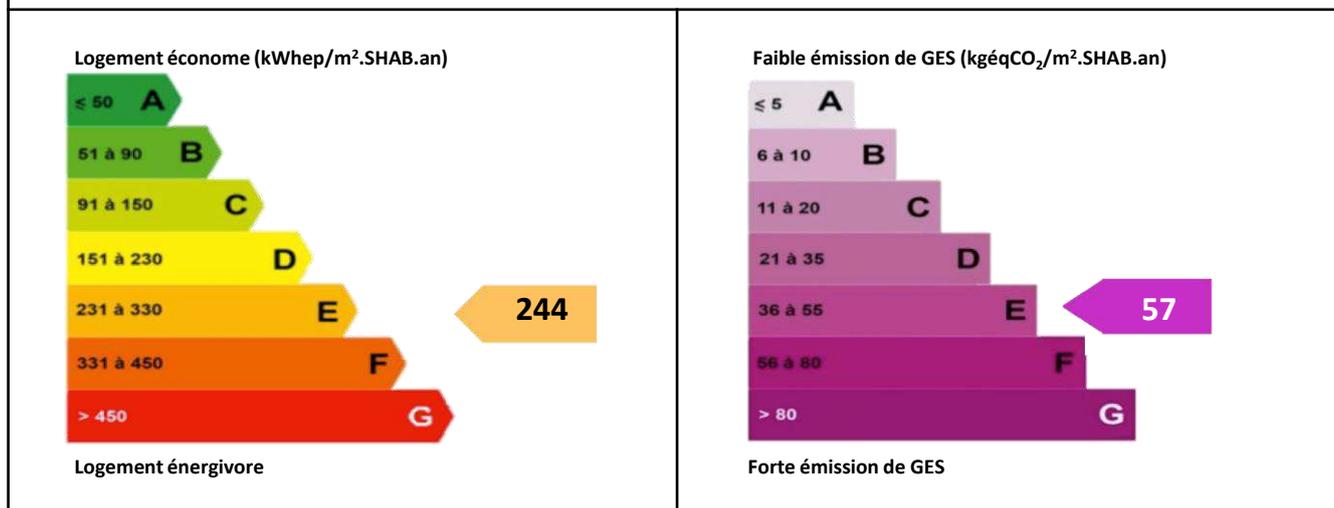
Ce scénario regroupe l'ensemble des travaux qui devront être faits dans les 3 ans à venir pour le bon entretien de la copropriété.

Description des travaux

- **Ravalement simple**
- **Peinture des garde-corps**
- **Mise en place d'une ventilation Hygro B**

Scénario 0		
* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,44
Consommation totale *	257	237
Consommation chauffage *	137	124
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	7
Economies d'énergie (5 usages) *		20

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Coût des travaux

	Scénario 0
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO)*	945 730 €
Économies d'énergie	9 698 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	0 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO, syndic

Financement des travaux du scénario 0

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	2 932 €	565 €	22 €	3 €	19 €	0 €	0 €

(1) Mensualité moyenne lissée sur 15 ans, calculée avec un prêt collectif de type Copro 100 sur 15 ans, **taux 3,05% + garantie**

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	Non éligible	

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

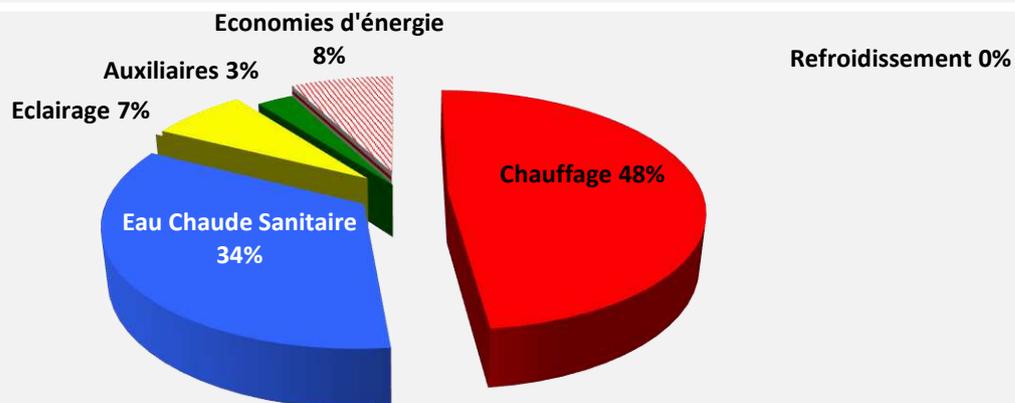
Attention : les récents arbitrages budgétaires à l'ANAH prévoient que les ménages « modestes » ne sont plus prioritaires pour bénéficier de subventions depuis le 01/10/2014

Avantages

- Nouvelle identité visuelle de la résidence
- La ventilation mécanique permet de réduire les phénomènes de condensation à l'origine de moisissures et de traces noires
- Amélioration de la qualité de l'air

Confort	★★★★★
Patrimoine	★★★★★

Economies d'énergie du scénario : 20 kWhep/m² SHON.an



Economies d'énergie : 5 usages kWep/m² SHON.an

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives et collectives		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

1 – Définition des scénarios de travaux

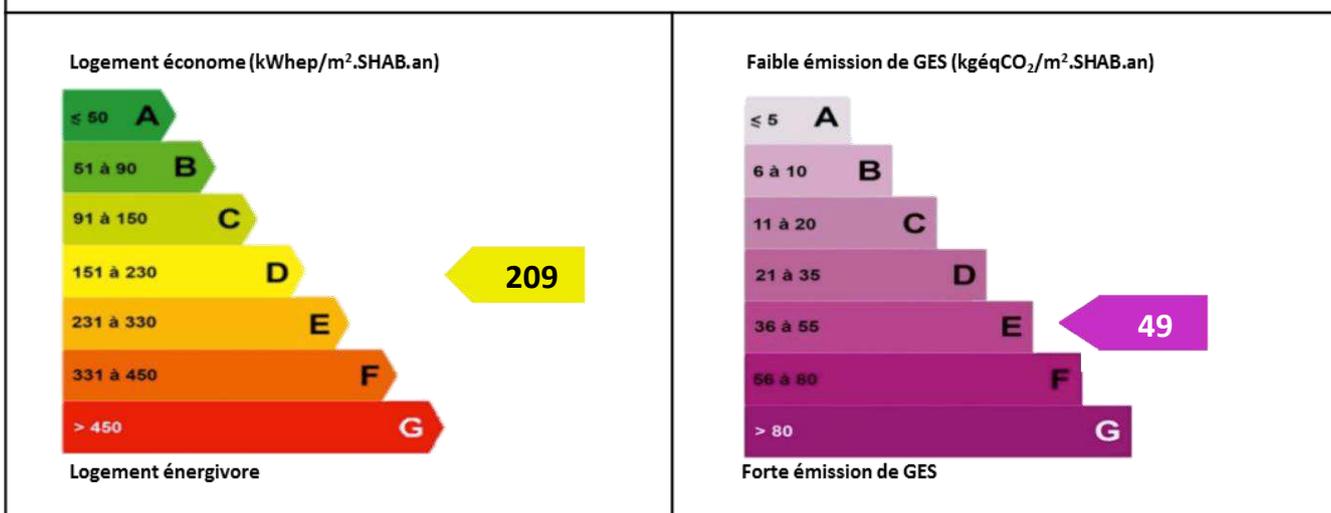
Scénario 1

Description des travaux

- Scénario 0
- Remplacement des menuiseries privatives et collectives
- Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants
- Installation de robinets thermostatiques

Scénario 1		
* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	1,19
Consommation totale *	257	206
Consommation chauffage *	137	94
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	6
Economies d'énergie (5 usages) *		50

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Étiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Coût des travaux

	Scénario 1
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO)*	1 900 190 €
Économies d'énergie	25 554 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	6 992 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO, syndic

Financement des travaux du scénario 1 sans changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	5 165 €	1 488 €	39 €	7 €	33 €	48 €	22 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	5 143 €	5 848 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

(1) Mensualité moyenne lissée sur 15 ans, calculée avec un prêt collectif de type Copro 100 sur 15 ans, **taux 3,05% + garantie**

Financement des travaux du scénario 1 avec changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	6 684 €	1 488 €	42 €	7 €	36 €	394 €	22 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	5 627 €	6 538 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

Attention : les récents arbitrages budgétaires à l'ANAH prévoient que les ménages « modestes » ne sont plus prioritaires pour bénéficier de subventions depuis le 01/10/2014

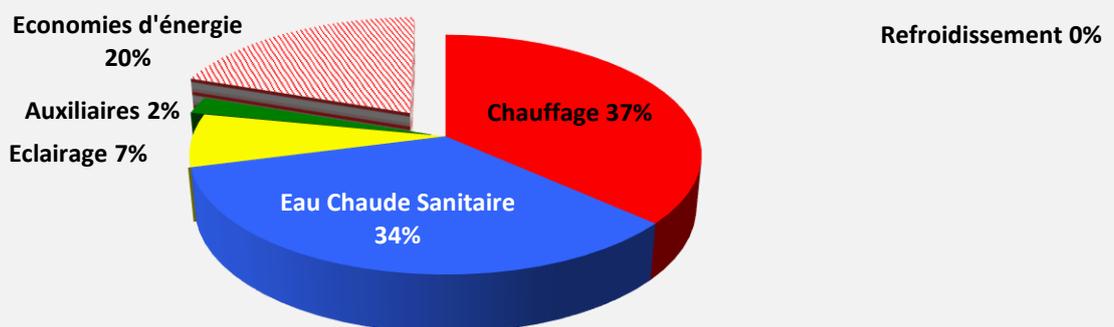
Avantages

Avantages scénario précédant +

- Suppression des effets de parois froides grâce aux nouvelles fenêtres
- Pour le changement de fenêtres, bénéficiaire de conditions d'achat groupé (réduction constatée de 20 à 40% par rapport au prix particulier)
- Facilité d'utilisation des nouveaux volets, meilleures occultations
- Suppression des infiltrations d'air dans les coffres des volets roulants
- Mise en place d'une régulation du chauffage dans les appartements pour éviter les surchauffes et adapter les consommations en fonction de l'usage de l'appartement
- Atteinte du seuil d'économie pour l'éligibilité des copropriétaires aux aides de l'ANAH

Confort	★★★★★
Patrimoine	★★★★★

Economies d'énergie du scénario : 50 kWhep/m² SHON.an



1 – Calcul du montant réel des travaux pour un copropriétaire dans le cadre du scénario 1

A- Cas général pour un copropriétaire éligible aux aides de l'ANAH

$$\begin{array}{r}
 \text{Coût des travaux} \\
 - \\
 \text{Montant des Aides ANAH (pour un ménage très modeste)} \\
 - \\
 \text{Montant du CITE} \\
 - \\
 \text{Montant du CEE} \\
 \hline
 = \text{Montant restant à la charge du copropriétaire}
 \end{array}$$

B – Exemple de calcul pour un appartement Studio (représentant 310 tantièmes) sans remplacement de fenêtre

Montant du coût des travaux	→	5 165 €
Montant des aides ANAH	→	- 5 165 €
Montant du CITE ¹	→	- €
Montant du CEE ²	→	- €
Montant restant à la charge du copropriétaire	=	0 €

Rappel : Montant économie d'énergie cumulée sur 15 ans = 1 488 €

C- Cas général pour un copropriétaire NON éligible aux aides de l'ANAH

Dans ce cas, le copropriétaire doit choisir entre déduire le montant du CITE ou le prêt éco-prêt à taux zéro

$$\begin{array}{r}
 \text{Coût des travaux} \\
 - \\
 \text{Montant du CEE}^2 \\
 \begin{array}{l}
 \swarrow \quad \downarrow \quad \searrow \\
 - \text{Montant du CITE}^1 \quad | \quad - \text{Montant de l'éco-prêt à taux zéro}
 \end{array} \\
 \hline
 = \text{Montant restant à la charge du copropriétaire}
 \end{array}$$

D – Exemple de calcul pour un appartement Studio (représentant 310 tantièmes) sans remplacement de fenêtre avec déduction du CITE

Montant du coût des travaux		5 165 €
Montant du CEE ²		- 22 €
Montant du CITE ¹		- 48 €
Montant restant à la charge du copropriétaire	=	5 095 €

Rappel : Montant économie d'énergie cumulée sur 15 ans = 1 488 €

¹ CITE : crédit d'impôts transition énergétique : **estimation pour un couple avec 2 enfants.**

² CEE : certificats d'économies d'énergie. Il est acquis à la fin des travaux pour l'ensemble de la copropriété sans conditions de ressources. Il est réparti au tantième

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives et collectives		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

1 – Définition des scénarios de travaux

Scénario 2

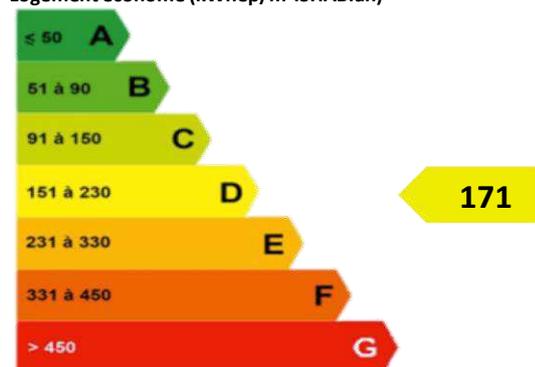
Description des travaux

- Scénario 1
- Isolation thermique des façades par l'extérieur
- Isolation des planchers bas

Scénario 2		
* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	0,77
Consommation totale *	257	173
Consommation chauffage *	137	61
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	18
Consommation auxiliaires *	13	5
Economies d'énergie (5 usages) *		84

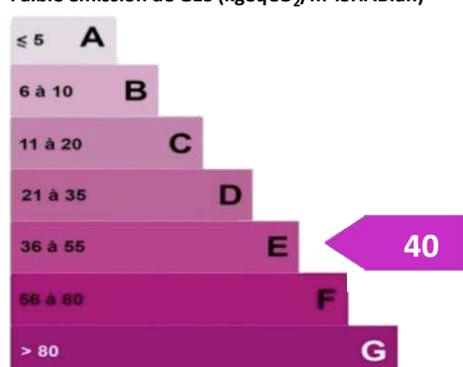
Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location

Logement économe (kWhep/m².SHAB.an)



Logement économe

Faible émission de GES (kgéqCO₂/m².SHAB.an)



Forte émission de GES

Coût des travaux

	Scénario 2
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO)*	2 444 470 €
Économies d'énergie	43 011 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	46 992 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO, syndic

Financement des travaux du scénario 2 sans changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	6 852 €	2 504 €	43 €	11 €	32 €	466 €	146 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	5 680 €	6 615 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

(1) Mensualité moyenne lissée sur 15 ans, calculée avec un prêt collectif de type Copro 100 sur 15 ans, **taux 3,05% + garantie**

Financement des travaux du scénario 2 avec changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	8 371 €	2 504 €	53 €	11 €	42 €	812 €	146 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	6 164 €	7 305 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

Attention : les récents arbitrages budgétaires à l'ANAH prévoient que les ménages « modestes » ne sont plus prioritaires pour bénéficier de subventions depuis le 01/10/2014

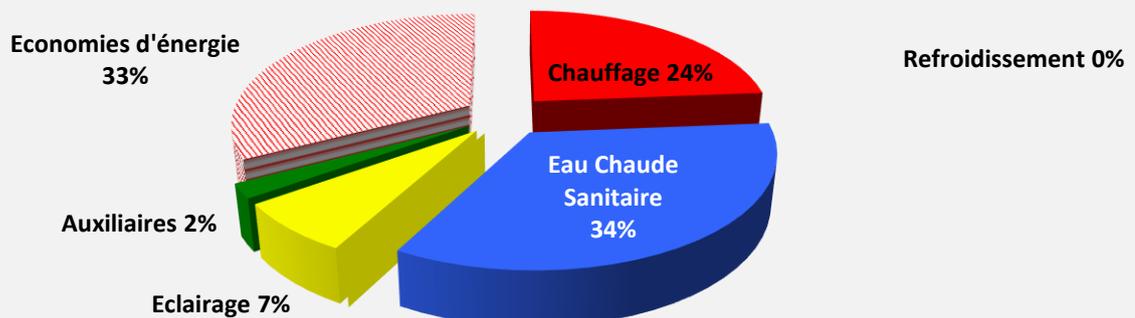
Avantages

Avantages scénario précédant +

- Suppression des effets de parois froides et des ponts thermiques de façade
- Amélioration du confort des appartements situés en rez-de-chaussée. Ceci limite l'appel de puissance de chauffage nécessaire à ses logements pour atteindre la température de confort.
- Possibilité de financer les travaux avec un prêt à taux zéro (20 000 € sur 10 ans) en remplaçant les menuiseries

Confort	★★★★☆
Patrimoine	★★★★☆

Economies d'énergie du scénario : 84 kWhep/m² SHON.an



Economies d'énergie : 5 usages kWhep/m² SHON.an

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives et collectives		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

1 – Définition des scénarios de travaux

Scénario 3

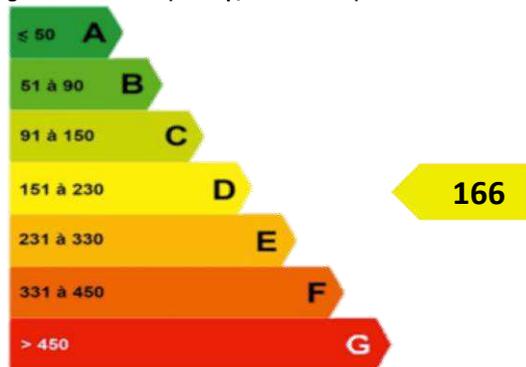
Description des travaux

- Scénario 2
- **Isolation des toitures**
- **Optimisation de l'éclairage des parties communes**

Scénario 3		
* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	0,71
Consommation totale *	257	160
Consommation chauffage *	137	57
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	88
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	10
Consommation auxiliaires *	13	5
Economies d'énergie (5 usages) *		96

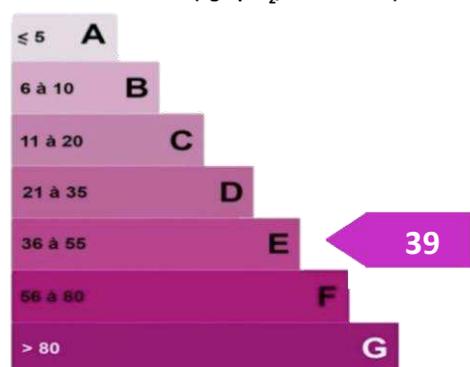
Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location

Logement économe (kWhep/m².SHAB.an)



Logement énergivore

Faible émission de GES (kgéqCO₂/m².SHAB.an)



Forte émission de GES

Coût des travaux

	Scénario 3
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO)*	2 689 979 €
Économies d'énergie	48 642 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	52 782 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO, syndic

Financement des travaux du scénario 3 sans changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	7 613 €	2 832 €	48 €	13 €	36 €	498 €	164 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	5 922 €	6 961 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

(1) Mensualité moyenne lissée sur 15 ans, calculée avec un prêt collectif de type Copro 100 sur 15 ans, **taux 3,05% + garantie**

Financement des travaux du scénario 3 avec changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	9 132 €	2 832 €	58 €	13 €	45 €	843 €	164 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	6 406 €	7 651 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

Attention : les récents arbitrages budgétaires à l'ANAH prévoient que les ménages « modestes » ne sont plus prioritaires pour bénéficier de subventions depuis le 01/10/2014

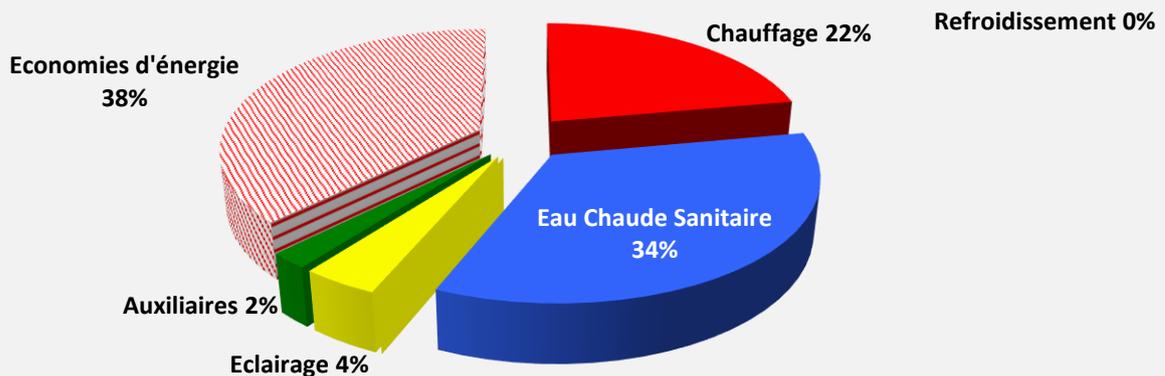
Avantages

Avantages scénario précédant +

- Création d'une enveloppe homogène pour un confort optimum
- Amélioration du confort des occupants des derniers étages
- Réduction maximale des besoins de chauffage et de l'influence des hausses d'énergies sur les charges de la copropriété

Confort	★★★★★
Patrimoine	★★★★★

Economies d'énergie du scénario : 96 kWhep/m² SHON.an



Economies d'énergie : 5 usages kWhep/m² SHON.an

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives et collectives		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓

1 – Définition des scénarios de travaux

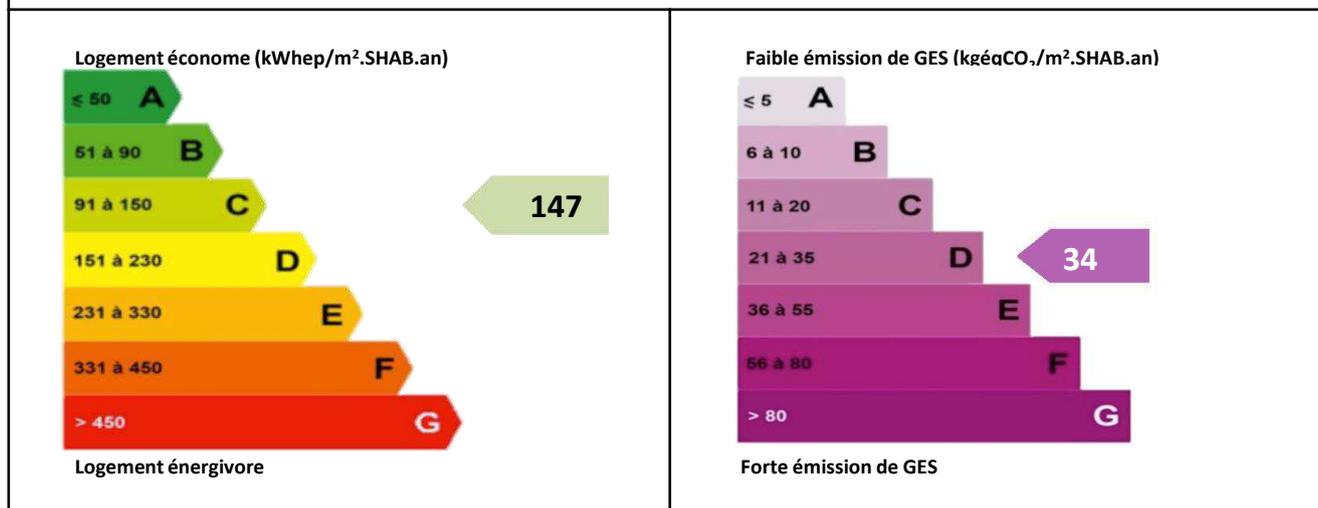
Scénario 4

Description des travaux

- Scénario 3
- **Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire**

Scénario 4		
* kWhep/m ² SHON.an	Etat existant	Amélioration
Ubat (W/m ² .K)	1,44	0,71
Consommation totale *	257	144
Consommation chauffage *	137	57
Consommation Eau Chaude Sanitaire *	88	71
Consommation refroidissement *	0	0
Consommation éclairage parties communes *	18	10
Consommation auxiliaires *	13	6
Economies d'énergie (5 usages) *		113

Consommations énergétiques (Energie primaire) : chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement
Etiquettes ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location



Coût des travaux

	Scénario 4
Coût total des travaux TTC (+ MOE, BC, SPS, DO)*	2 838 894 €
Économies d'énergie	56 636 €
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	52 782 €

*Le coût des travaux (en € TTC) intègrent les installations de chantier (échafaudage), la TVA, les frais de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination sps, assurance DO, syndic

Financement des travaux du scénario 3 sans changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	8 075 €	3 297 €	51 €	15 €	36 €	547 €	164 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	6 069 €	7 170 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

(1) Mensualité moyenne lissée sur 15 ans, calculée avec un prêt collectif de type Copro 100 sur 15 ans, **taux 3,05% + garantie**

Financement des travaux du scénario 3 avec changement de fenêtre

Description	Tantièmes	Total travaux	Eco énergie cumulée	Mensualité prêt (1)	Eco énergie mensuelles	Effort mensuel	CITE	CEE
Studio (cave+pkg)	310	9 594 €	3 297 €	61 €	15 €	46 €	893 €	164 €

Description	Tantièmes	Subventions ANAH*	
		Modeste	Très Modeste
Studio (cave+pkg)	310	6 553 €	7 861 €

*Subventions ANAH (35% ou 50%) + prime « Habiter mieux »

Plafonds de ressources pour accéder aux aides ANAH (revenu n-2, Ile de France, plafonds applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2015)		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 792 €	24 094 €
2	29 050 €	35 362 €
3	34 887 €	42 471 €
4	40 735 €	49 592 €
5	46 604 €	56 733 €
Par personne supplémentaire	+ 5 857 €	+ 7 132 €

Plus d'explications sur le site internet : www.anah.fr

Attention : les récents arbitrages budgétaires à l'ANAH prévoient que les ménages « modestes » ne sont plus prioritaires pour bénéficier de subventions depuis le 01/10/2014

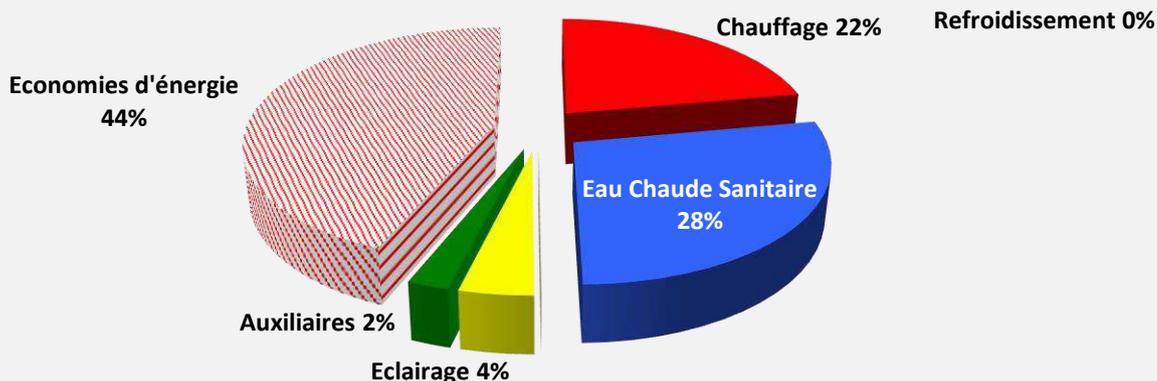
Avantages

Avantages scénario précédant +

- Recours aux énergies renouvelables pour l'ECS
- Financement des travaux par un PTZ de 30 000€ sur 15 ans pour tous les copropriétaires occupants
- Possibilité de concourir pour l'appel à projet « Copropriété Durable » pour obtenir jusqu'à 400 000€ d'aide de la Région (niveau BBC)
- Possibilité d'obtenir une subvention de 50% des honoraires de maîtrise d'œuvre ht, jusqu'à 80 000€ (niveau BBC)

Confort	★★★★★
Patrimoine	★★★★★

Economies d'énergie du scénario : 113 kWhep/m² SHON.an



Economies d'énergie : 5 usages kWep/m² SHON.an

2 – Synthèse des scénarios d'améliorations du bâti et des équipements

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ravalement	✓	✓	✓	✓	✓
Peinture des gardes corps	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation Hygro B	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives et collectives		✓	✓	✓	✓
Remplacement des volets et isolation des coffres de volets roulants		✓	✓	✓	✓
Installation de robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des façades par l'extérieur			✓	✓	✓
Isolation des planchers bas			✓	✓	✓
Isolation des toitures terrasses				✓	✓
Mise en place d'un système d'eau chaude sanitaire solaire					✓
DPE¹ après travaux Classe énergie (Chauffage, ECS, refroidissement kWhep/m ² SHAB.an)	244 E	209 D	171 D	166 D	147 C
Classe climat (Chauffage, ECS, refroidissement keqCO ₂ /m ² SHAB.an)	57 E	49 E	40 E	39 E	34 D
Gain énergétique par rapport à l'état initial ⁴	8 %	20 %	33 %	38 %	44 %
Travaux donnant droit à aides					
Gain énergétique de 25% ⁵ (seuil aides ANAH)	✗	✓	✓	✓	✓
BBC rénovation ⁵ (seuil appel à projet ADEME- Région)	✗	✗	✗	✗	✓
ECO PTZ COLLECTIF avec remplacement de fenêtre	✗	✓	✓	✓	✓
Type de prêt avec remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
ECO PTZ COLLECTIF sans remplacement de fenêtre	✗	✗	✓	✓	✓
Type de prêt sans remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
CEE ²	✗	✓	✓	✓	✓
CIDD ³	✗	✓	✓	✓	✓
CONFORT	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆	★★★★★	★★★★★
VALORISATION DU PATRIMOINE	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆	★★★★★	★★★★★

¹ DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

Consommation calculée à partir du moteur de calcul ThCE-Ex (avec les 5 usages/m²Shon), donne une étiquette énergie 3 usages/ m²Shab) : Etiquette ne pouvant se substituer au DPE obligatoire en cas de vente ou de location.

² CEE : certificats d'économies d'énergie. Il est acquis à la fin des travaux pour l'ensemble de la copropriété sans conditions de ressources, valorisation du taux moyen du 1^{er} semestre 2014

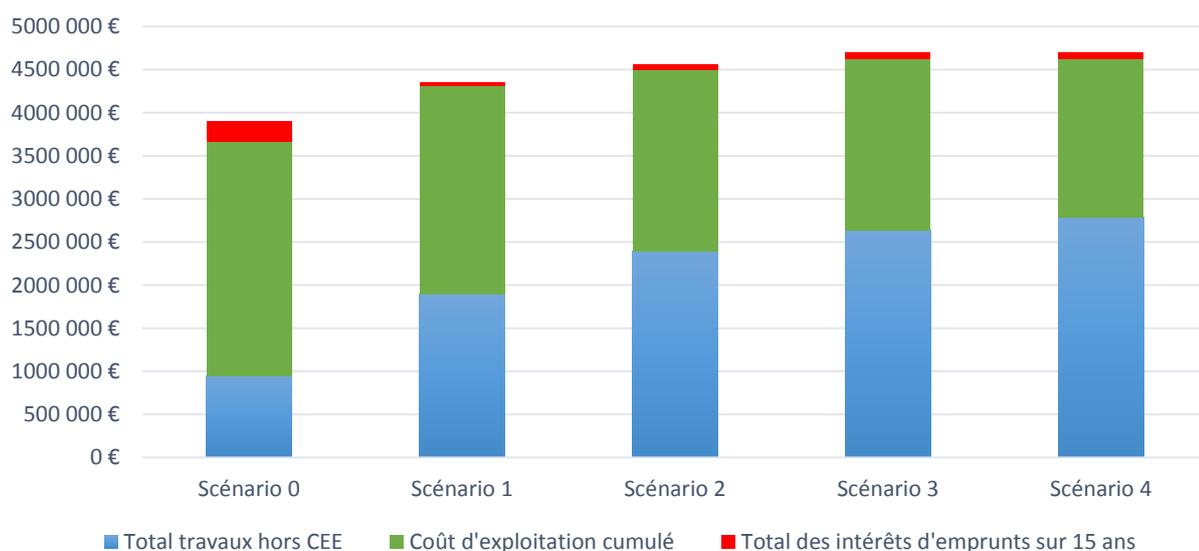
³ CITE : crédit d'impôts transition énergétique

⁴ Les gains sont calculés par rapport aux consommations de l'état existant, selon la méthode « ouverte » en kWhep/m²SHON.an, pour les usages Chauffage, Eau Chaude Sanitaire, ventilation et éclairage parties communes

⁵ Les gains de 25% et l'atteinte du niveau de consommation BBC rénovation sont calculés sur la méthode réglementaire THCE-Ex

3 – Synthèse du coût et du financement des travaux

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Coût total des travaux (1)	945 730 €	1 900 190 €	2 444 470 €	2 689 979 €	2 838 894 €
Estimation coût d'exploitation annuel	145 968 €	130 112 €	112 654 €	107 024 €	99 030 €
Economie d'énergie pour l'année 1, tarif énergie actuel	9 698 €	25 554 €	43 011 €	48 642 €	56 636 €
Economies d'énergie cumulée actualisée sur 15 ans	180 372 €	475 277 €	799 958 €	904 688 €	1 053 368 €
Certificats d'économie d'énergie	0 €	6 992 €	46 992 €	52 782 €	52 782 €
Estimation de l'effort mensuel (2) pour un appartement Studio sans remplacement fenêtres	20 €	33 €	32 €	36 €	36 €
Estimation de l'effort mensuel (2) pour un appartement Studio avec remplacement fenêtres		36 €	42 €	45 €	46 €
Temps de retour actualisé (3) (en années par rapport au scénario 0)		26	25	25	24
Type de prêt sans remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
Taux de prêt	3,05%	3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%
Type de prêt avec remplacement de fenêtre	Prêt collectif sur 15 ans	PTZ 10000 sur 10 ans	PTZ 20000 sur 10 ans	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif	PTZ 30000 sur 15 ans + Prêt collectif
Taux de prêt	3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%	0% + 3,05%
Total des intérêts d'emprunts sur 15 ans ou des économies d'intérêts liées au PTZ	236 310 €	47 480 €	61 080 €	67 215 €	70 935 €



- 1 Estimation des coûts des travaux TTC avec TVA 5,5%, incluant une enveloppe forfaitaire intégrant les frais de maîtrise d'œuvre, coordinateur SPS, bureau de contrôle, assurance dommage ouvrage, honoraires syndic.
- 2 Effort mensuel moyen : mensualité moins estimation moyenne des économies d'énergie au coût actuel de l'énergie
- 3 Temps de retour actualisé : évolution du retour brut selon les scénarios de travaux proposés

4 – Résultats des calculs RT * réglementaires

<i>Borrego</i>	État existant	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Ubat (W/m².K)	1,44	1,44	1,19	0,77	0,71	0,71
Température intérieure conventionnelle été (°C)	26,4	26,3	26,4	26,0	25,9	25,9
Consommations réglementaires (Méthode THCE-Ex, 5 usages kWhep/m²SHON.an)	195	176	137	108	106	99
Consommation de chauffage	133	120	85	56	54	54
Consommation d'Eau Chaude Sanitaire	40	40	40	40	40	33
Consommation Refroidissement	0	0	0	0	0	0
Consommation d'éclairage (parties privatives)	7	7	7	7	7	7
Consommation des auxiliaires (circulateurs et ventilateurs)	15	8	5	5	5	5
HPE Existant (Méthode THCE-Ex)	x	✓	✓	✓	✓	✓
BBC Existant (Méthode THCE-Ex)	x	x	x	x	x	✓
Plan Climat Paris Existant (Méthode THCE-Ex)	x	x	x	x	x	x
Gain 25% (Méthode THCE-Ex)		x	✓	✓	✓	✓
Gain 35% (Méthode THCE-Ex)		x	x	✓	✓	✓
Economie énergétique (Méthode THCE-Ex, gain en %)		10	30	45	46	50

5 – Sensibilisation des usagers

Confort d'hiver

Le confort d'hiver des occupants s'améliorera de pair avec les travaux d'isolation du bâti. L'isolation des parois et les menuiseries doubles vitrage évitent les effets de « parois froides » ; les infiltrations d'air sont supprimées par le remplacement des menuiseries et des coffres de volet roulant.

Confort d'été

Une « stratégie globale du froid » doit être mise en place pour traiter le problème de l'inconfort d'été d'une manière efficace, à savoir :

- Diminution des apports extérieurs (apports solaires) : utilisation des fermetures extérieurs (volets roulants, stores, ...)
 - Diminution des apports internes (dégagement de chaleur des équipements domestiques) : appareils informatiques, électroménagers, audiovisuels économes en énergie
- surventilation nocturne pour évacuer la chaleur accumulée pendant la journée.

Les systèmes de climatisation sont très énergivores et augmentent la facture énergétique. De plus, ils sont composés de fluides frigorigènes qui ont un impact néfaste sur l'environnement.

Sensibilisation des usagers

Une grande part d'énergie peut-être économisée grâce à des gestes simples et réalisables par chacun.

En effet, une isolation performante du bâti et des équipements performants apportent aux occupants des locaux un confort certain en réduisant très nettement les consommations d'énergie. Mais les occupants peuvent aller plus loin en adoptant des habitudes simples.

Chauffage

Pour économiser un peu plus sur le chauffage, il est nécessaire que les occupants programment la régulation qui sera mise en place. La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante (thermostat réglé à 19° C par exemple).

Il est recommandé de baisser le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités.

Toutefois et pour assurer une remontée rapide en température, il faut maintenir une température réduite de 3 à 4 degrés par rapport à la température de confort, pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, maintenir une température hors gel fixée à environ 8° C.

Les gestes simples à adopter :

- Réduire le chauffage d'un degré permet d'économiser environ 7 % d'énergie
- Eteindre le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes
- Fermer les volets et tirer les rideaux pendant la nuit

Ne pas placer de meubles devant les émetteurs de chaleur car cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur

Eau Chaude Sanitaire

En ce qui concerne l'eau chaude sanitaire, il est important de limiter le gaspillage inutile de l'eau. Aussi, il est préférable de :

- Prendre des douches à la place des bains
- Installer des mousseurs à chaque point d'eau, ce qui permet d'économiser de l'eau par injection d'air au niveau du robinet
- Préférer les robinets thermostatiques ou les mitigeurs aux mélangeurs

5 – Sensibilisation des usagers

Ventilation

Une bonne ventilation permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité. Il est donc important de ne pas obstruer les bouches d'extraction ou de boucher les entrées d'air.

- Aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres pendant environ 15 minutes et nettoyer régulièrement les bouches d'extraction et les entrées d'air.

Rafrachissement

Le bâtiment est conçu de telle façon que la température de confort en été est assurée. Aussi, il faut veiller à ce qu'aucun système de rafraichissement ne soit mis en place pendant la durée de vie du bâtiment.

Afin de rafraichir les locaux, les gestes suivants peuvent être adoptés :

- Utiliser les stores pour limiter les apports solaires dans les logements durant le jour.
- Ouvrir les fenêtres en créant un courant d'air pour rafraichir les logements pendant la nuit.

Eclairage privatif

L'éclairage est un poste non négligeable sur lequel les occupants peuvent agir très facilement :

- Opter pour des lampes basse consommation (fluocompactes)

Proscrire les lampes halogènes et les spots qui consomment beaucoup plus et qui créent des surchauffent

- Nettoyer les lampes et les luminaires poussiéreux (abat-jour ...) : ils peuvent perdre jusqu'à 40% de leur efficacité lumineuse.
- Ne pas laisser une source lumineuse allumée dans les pièces non occupées

Electroménager

L'électroménager est un des domaines qui a subi également de nombreuses améliorations récentes. On trouve désormais de façon systématique des appareils de classe A. Afin de fournir un effort supplémentaire, il est possible d'opter pour des appareils de classe supérieur : A+, A++,...

Bureautique et audiovisuel

Pour ce poste, les gestes se recoupent avec ceux de l'électroménager et de l'éclairage :

- Choisir des appareils très économes en énergie (classe A, A+, A++,...)
- Eteindre les appareils non utilisés et ne pas les laisser en veille.

Information des occupants

Les occupants doivent être informés par un affichage clair et compréhensible par chacun.

Aussi, des panneaux d'information sur « les gestes verts » peuvent être installés dans le hall et les circulations.

Un guide à destination de chaque occupant pourra être établi afin de l'informer de ces gestes verts, des appareils économes en énergie et des éléments installés dans son logement (ventilation, régulateur de chauffage,...).

Ce guide devra également fournir des informations sur la maintenance et la fréquence d'entretien de chacun de ces appareils.

La maintenance et l'entretien doivent être assurés afin d'éviter tout désordre pouvant réduire le rendement de chaque appareil.

6 – Estimation de la valorisation du patrimoine et notion de « valeur verte » **

Une étude de l'ADEME de 2011*, présente une analyse sur la notion nouvelle de « valeur verte » des logements.

On peut en effet constater une incidence de l'étiquette énergétique sur la valeur du logement comme **critère de différenciation négative**. Les agents immobiliers notent également une influence de cette étiquette DPE, sur le comportement des acheteurs.

Cette étude constate une décote évitée pour un logement rénovée pouvant atteindre 15%.

« Valeur verte » : lien entre la performance économique d'un bâtiment et sa performance écologique

Exemples de projets neufs à Paris 20 ème



Immeuble neuf
6 rue du Soleil
F2 – 49 m²
400 000 € soit **8 163 €/m²**



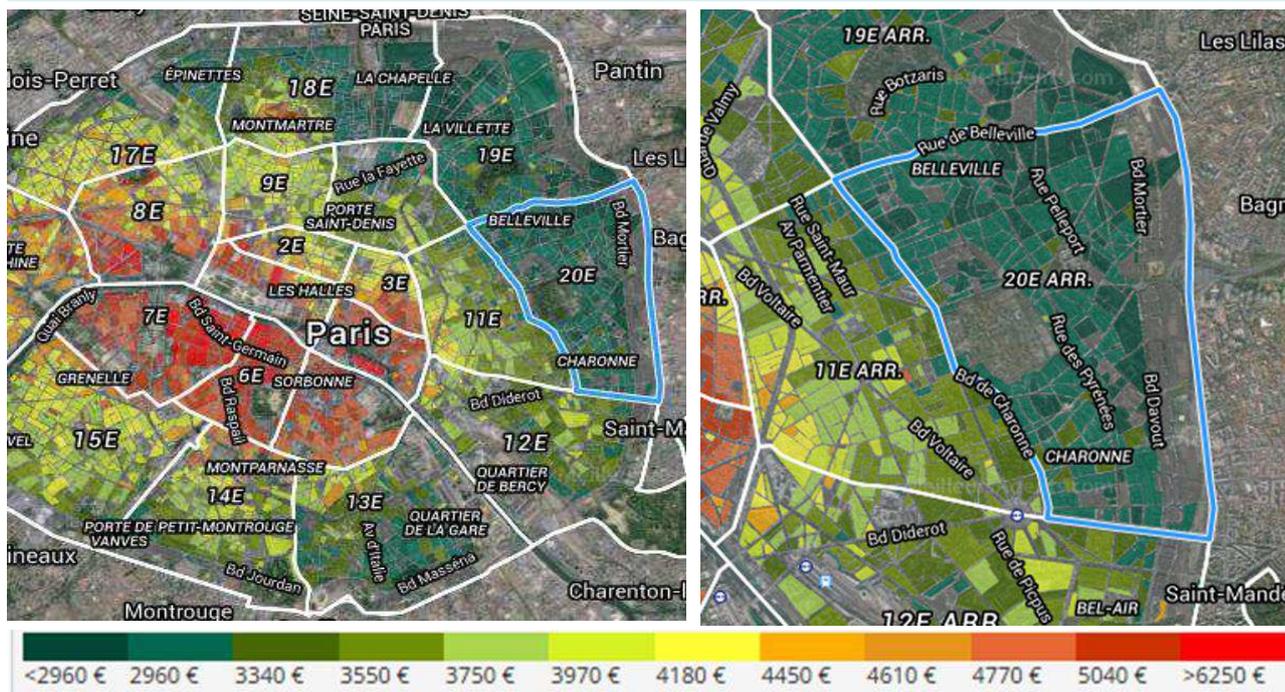
Immeuble neuf – Villas Parisiennes
27 rue Chassagnole
F3 – 63 m²
418 000 € soit **6 635 €/m²**

- Etude de l'Ademe en partenariat avec CSTB CIRED SOGREAH 2011, Analyse préliminaire de la valeur verte pour les logements

** Estimation réalisée à partir de la base de données de MeilleursAgents.com

Le marché de l'immobilier à Paris 20^{ème}

Cartes de prix de l'immobilier dans l'Essonne et dans votre quartier (source MeilleursAgents.com)



Evolution du prix de mise en vente (annonces)

Evolution des prix de l'immobilier à Paris 20^{ème} arrondissement

Indices des prix de l'immobilier depuis 1990
Paris 20^{ème} arrondissement

MeilleursAgents.com



Sources : Données MeilleursAgents.com et données publiques (Insee, Notaires)

Le marché de l'immobilier à Paris 20^{ème}

Paris 20^{ème} arrondissement : Prix du m² par quartier

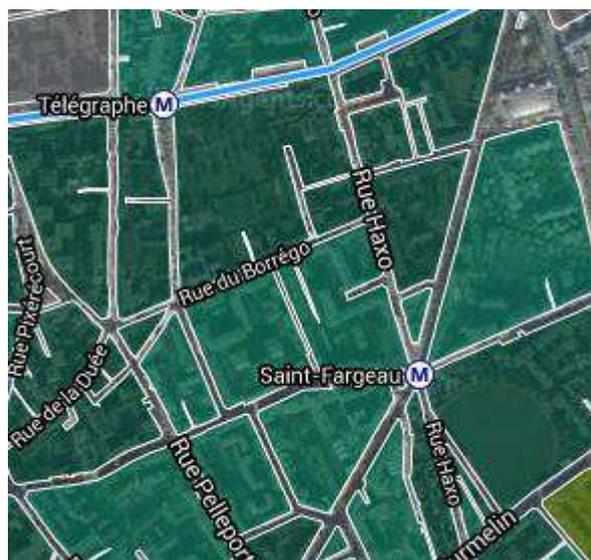
Quartier	Fourchette basse	Prix m2 moyen	Fourchette haute
Amandiers	4 423 € / m ²	6 358 € / m²	11 151 € / m ²
Belleville	4 295 € / m ²	6 237 € / m²	12 248 € / m ²
Charonne	4 475 € / m ²	6 600 € / m²	11 762 € / m ²
Gambetta	3 761 € / m ²	6 088 € / m²	11 984 € / m ²
Pelleport / Télégraphe / Saint-Fargeau	3 761 € / m ²	5 942 € / m²	12 062 € / m ²
Réunion / Père-Lachaise	4 438 € / m ²	6 428 € / m²	11 240 € / m ²
Saint-Blaise	3 995 € / m ²	6 028 € / m²	11 984 € / m ²

Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er décembre 2014.

Prix exprimés en net vendeur. [Plus d'informations](#)

Le marché de l'immobilier dans votre quartier

Cartes de prix de l'immobilier (source MeilleursAgents.com)



Les bases de données de prix de MeilleursAgents.com sont les plus exhaustives du marché. Elles sont également les plus récentes car mises à jour tous les mois. Ces prix sont issus de l'outil d'estimation de MeilleursAgents.com dont la méthode de calcul est basée sur les données des Notaires. Elle se fonde sur les transactions historiques de l'adresse depuis 1990 à ce jour.

4 – Estimation d'un bien dans votre résidence

Type	Etage	Surface m ²	Valeur du logement avant rénovation			
			Valeur moyenne (m ²)	Valeur moyenne appartement	+ bas	+ haut
Studio	4 ^{ème}	25	6 487 €	162 200 €	154 090 €	170 310 €

Valeur du logement après rénovation (prévisions sur la base des travaux du scénario 2)							
Type	Etage	Surface m ²	Valeur moyenne (m ²)	Valeur moyenne Appartement	+ bas	+ haut	Valorisation en %
Studio	4 ^{ème}	25	6 898 €	172 400 €	163 780 €	181 020 €	+ 5,92%

L'estimation patrimoniale avant et après travaux est faite sur la base du scénario 2 de l'audit.

Elle démontre une attente forte des acquéreurs et des preneurs pour des logements rénovés avec de faibles charges énergétiques.

A Paris 20^{ème}, le m² est estimé, en moyenne à **6 295 €** mais peut varier selon les quartiers, les immeubles et la qualité du bien entre 4 625 € et 7 487 €.

Le prix du m² dépend également de l'état intrinsèque de chaque logement (niveau de rénovation, distribution...). Il est estimé à cette adresse en moyenne à 6 175 € (prix au plus bas 5 175 €, prix au plus haut 6 861 €).

Pour Paris et l'Ile-de-France, les estimations immobilières sont calculées à partir des données historiques des Notaires et des ventes réalisées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com, ce qui leur permet de fournir une estimation précise de votre appartement, tout en collant à la réalité du marché actuel.

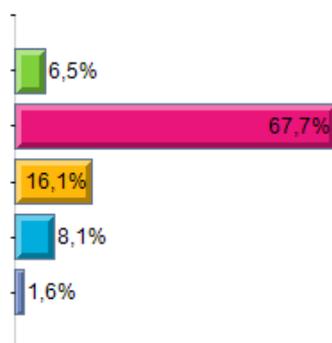
VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

Combien de fenêtres avez-vous dans votre logement ?

Taux de réponse : 92,5%

	Nb	% cit.
1	4	6,5%
2	42	67,7%
3	10	16,1%
4	5	8,1%
6	1	1,6%
Total	62	100,0%



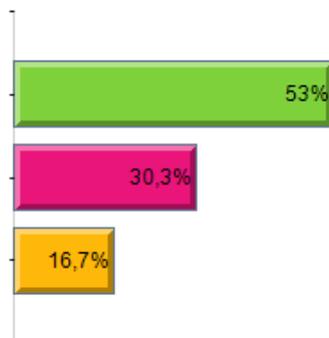
Nb : nombre de personnes ayant choisi cette réponse

% cit : % par rapport au nombre total de personnes ayant répondu au questionnaire

Savez-vous si les fenêtres de votre appartement ont été changées depuis la construction du bâtiment ?

Taux de réponse : 98,5%

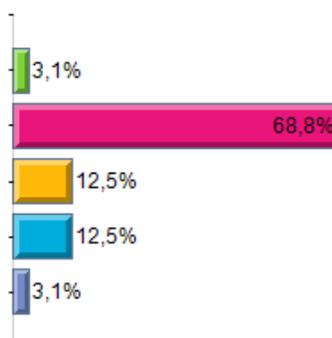
	Nb	% cit.
Oui, au moins une fenêtre	35	53,0%
Non, aucune fenêtre	20	30,3%
Je ne sais pas	11	16,7%
Total	66	100,0%



Si oui, combien de fenêtres ont été remplacées ?

Taux de réponse : 47,8%

	Nb	% cit.
1	1	3,1%
2	22	68,8%
3	4	12,5%
4	4	12,5%
6	1	3,1%
Total	32	100,0%

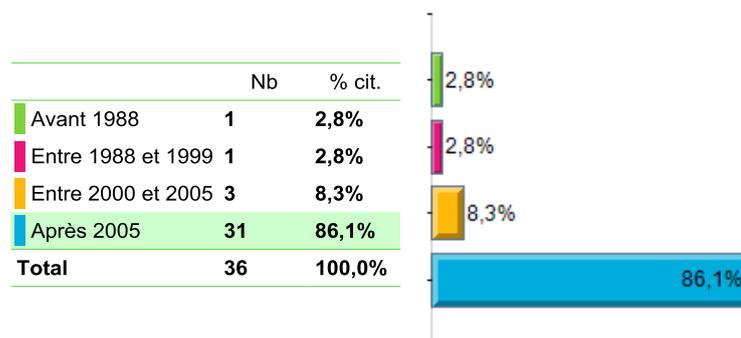


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

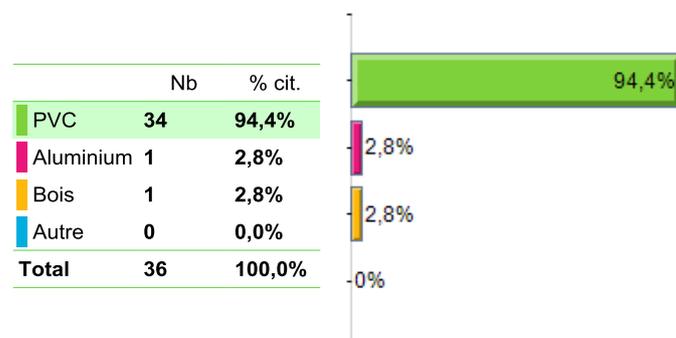
Connaissez vous approximativement l'année de remplacement de vos fenêtres ?

Taux de réponse : 50,7%



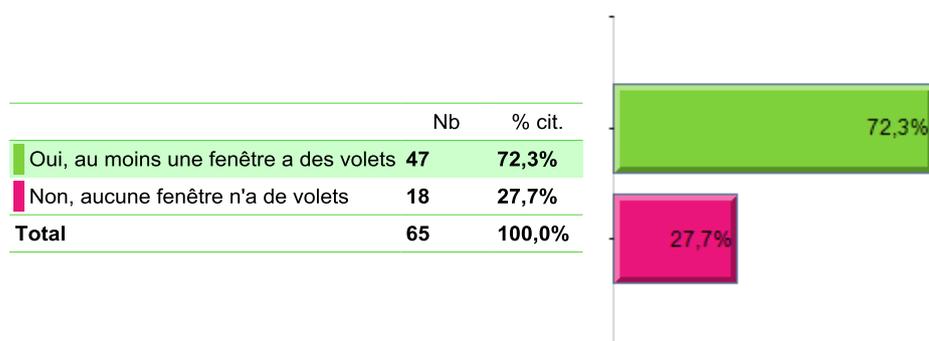
Si oui, connaissez-vous le matériau de vos nouvelles fenêtres ?

Taux de réponse : 53,7%



Vos fenêtres sont-elles munies de volets extérieurs ?

Taux de réponse : 97,0%

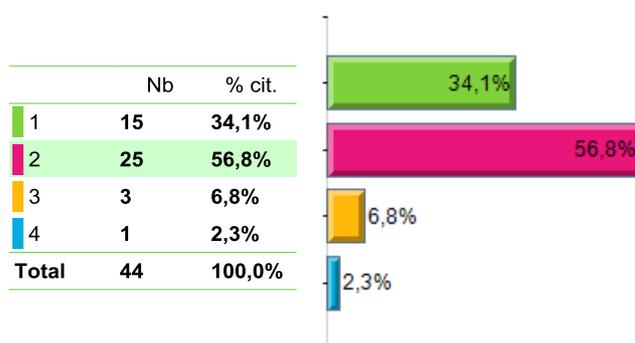


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

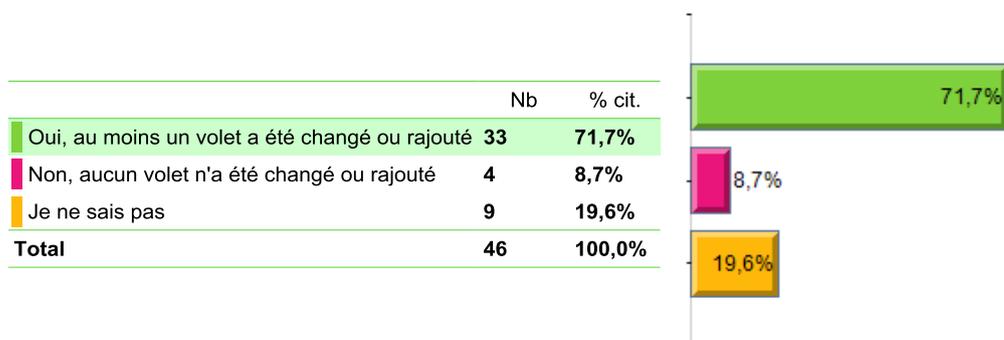
Si oui, combien de volets extérieurs possédez-vous ?

Taux de réponse : 65,7%



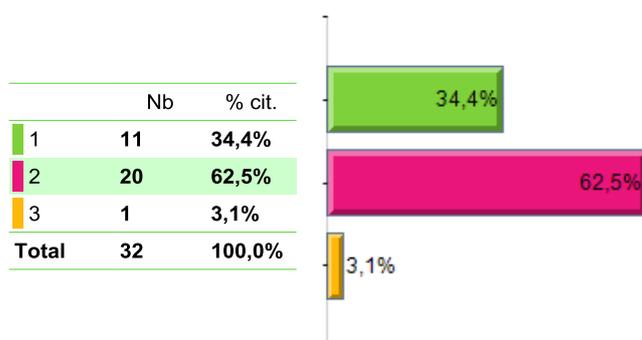
Si vous avez des volets extérieurs, savez-vous s'ils ont été changés ou rajoutés depuis la construction du bâtiment ?

Taux de réponse : 68,7%



Si oui, combien de volets ont été remplacés dans votre logement ?

Taux de réponse : 47,8%

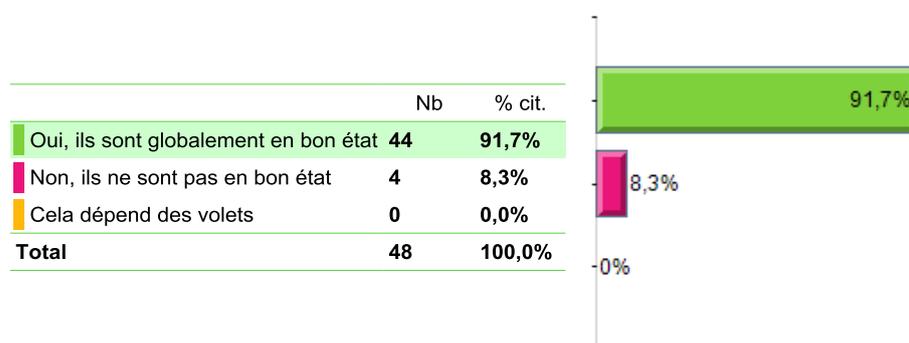


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

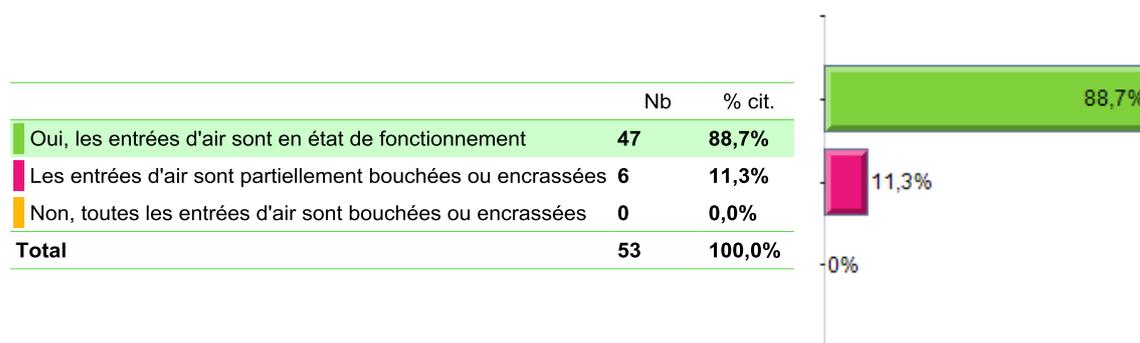
Considérez-vous que vos volets sont en bon état ?

Taux de réponse : 71,6%



Les grilles d'entrée d'air du salon et des chambres sont-elles en état de fonctionnement ?

Taux de réponse : 79,1%



Etat des bouches d'extraction dans les pièces d'eau

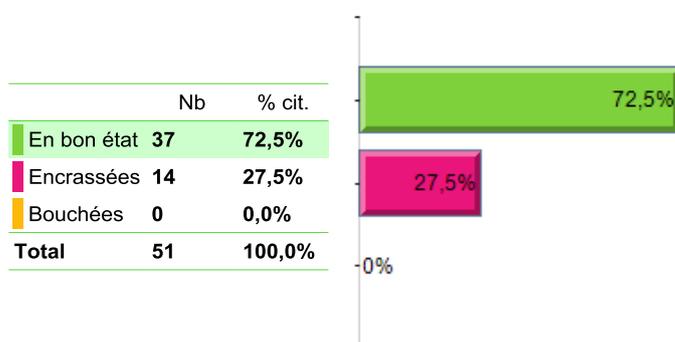
	En bon état		Encrassées		Bouchées	
	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.
Cuisine	37	37,8%	14	45,2%	0	
Salle de bain	40	40,8%	14	45,2%	0	
WC	21	21,4%	3	9,7%	0	

VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

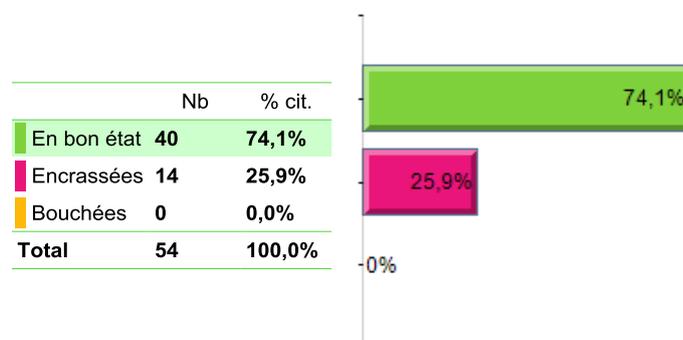
Cuisine

Taux de réponse : 76,1%



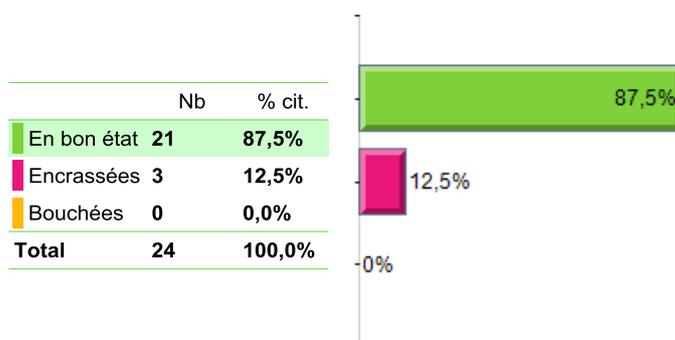
Salle de bain

Taux de réponse : 80,6%



WC

Taux de réponse : 35,8%

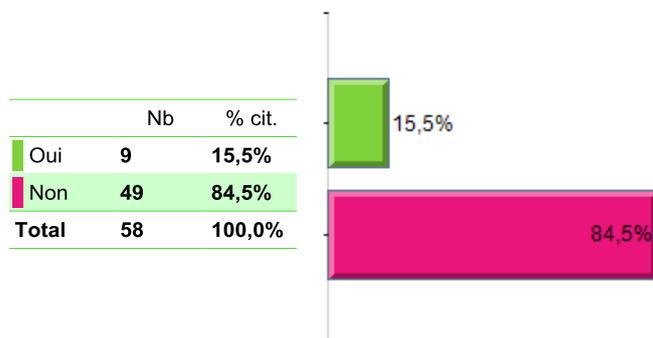


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

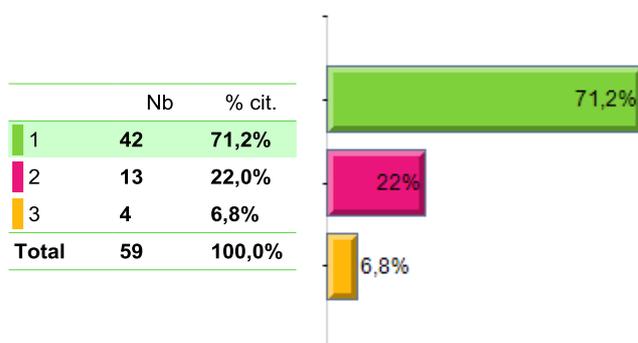
Trouvez-vous que le bruit des bouches de ventilation est anormalement élevé dans votre logement ?

Taux de réponse : 86,6%



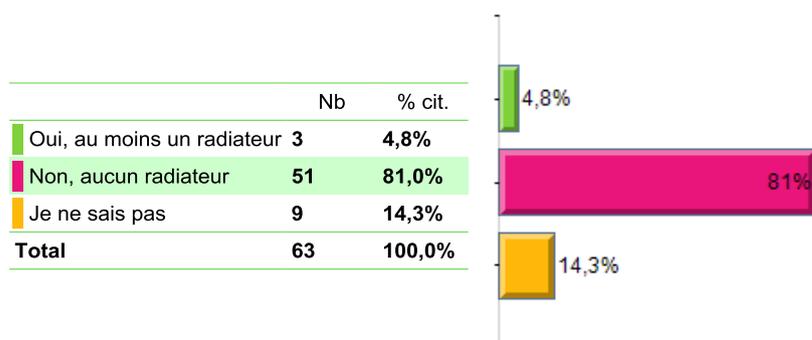
Combien de radiateurs avez-vous dans votre logement ?

Taux de réponse : 88,1%



Avez-vous remplacé un ou plusieurs radiateurs dans votre logement ?

Taux de réponse : 94,0%

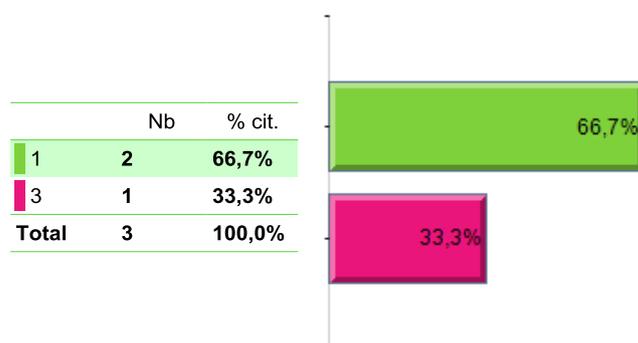


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

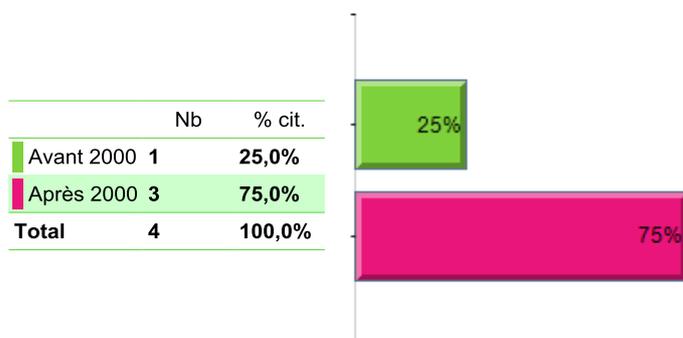
Si oui, combien de radiateurs avez-vous remplacés ?

Taux de réponse : 4,5%



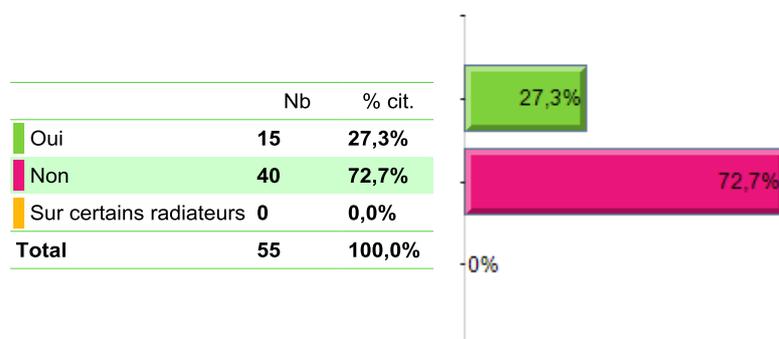
Connaissez-vous approximativement l'année de remplacement de vos radiateurs ?

Taux de réponse : 6,0%



Avez-vous mis en place des robinets thermostatiques sur vos radiateurs ?

Taux de réponse : 82,1%

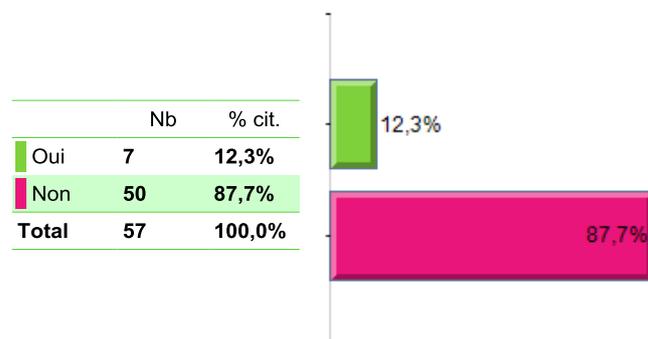


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

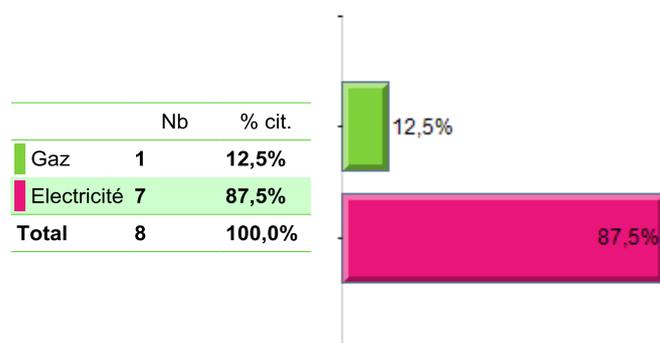
Avez-vous un chauffage d'appoint dans votre appartement ?

Taux de réponse : 85,1%



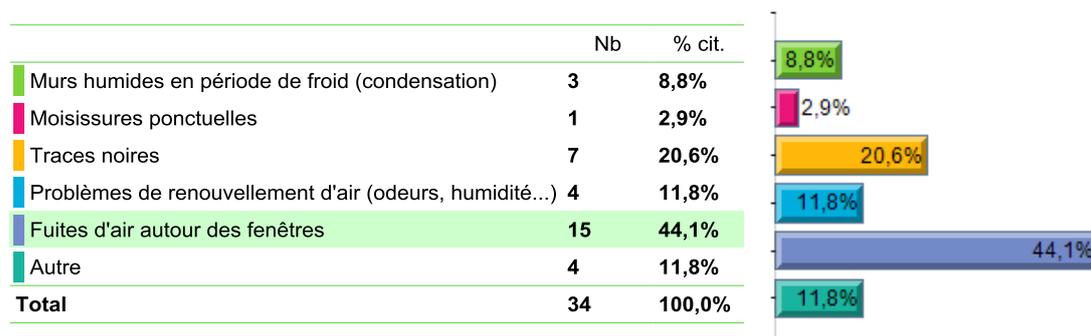
Si oui, quelle énergie utilise-t-il ?

Taux de réponse : 11,9%



Avez-vous remarqué l'un des problèmes suivants dans votre appartement ?

Taux de réponse : 35,8%

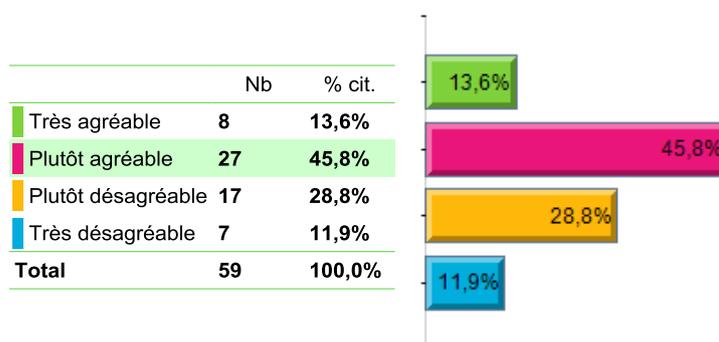


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

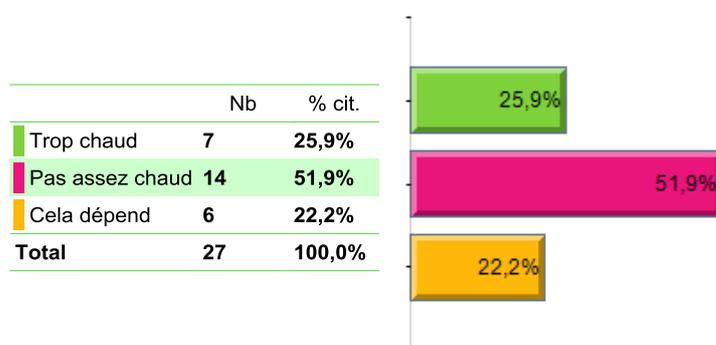
Selon vous, en hiver, la température de votre appartement est :

Taux de réponse : 88,1%



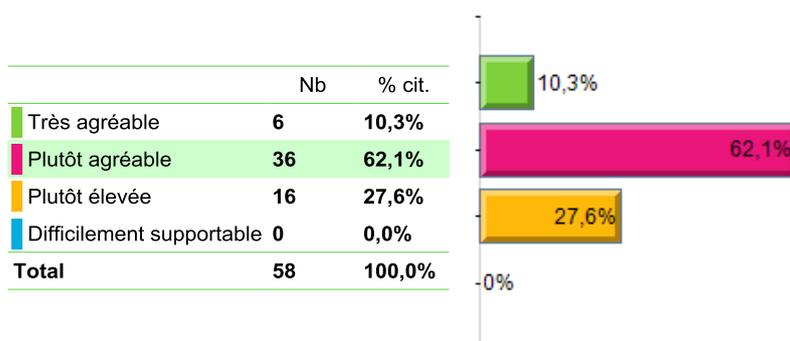
Si vous trouvez que la température intérieure de votre appartement l'hiver est plutôt ou très désagréable, estimez-vous qu'il fait

Taux de réponse : 40,3%



Selon vous, en été, la température intérieure de votre appartement est :

Taux de réponse : 86,6%

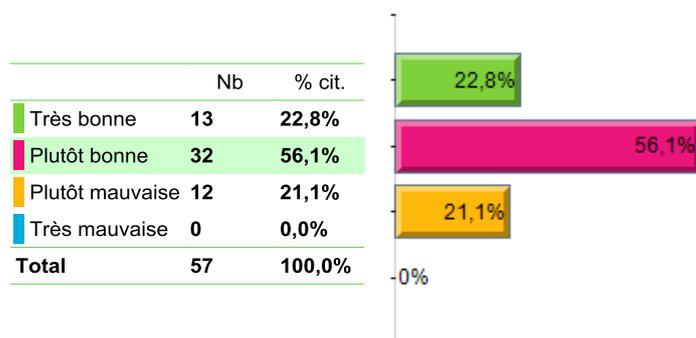


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

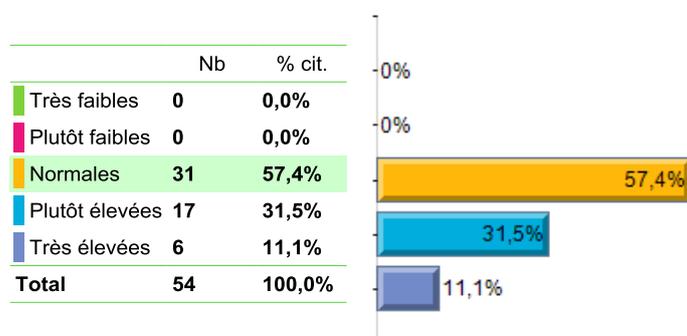
Selon vous, l'isolation acoustique de votre appartement aux bruits de la rue est :

Taux de réponse : 85,1%



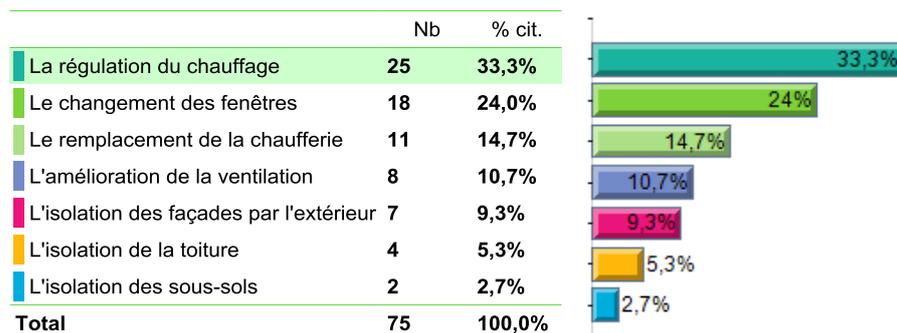
Les charges liées au chauffage vous paraissent-elles ?

Taux de réponse : 80,6%



Selon vous, quelles améliorations faut-il envisager pour diminuer vos charges ?

Taux de réponse : 62,7%

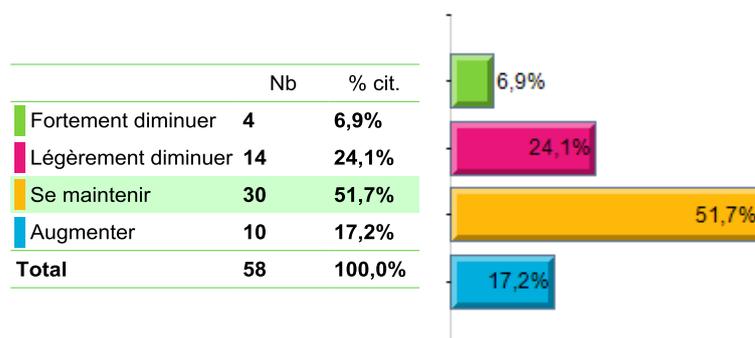


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

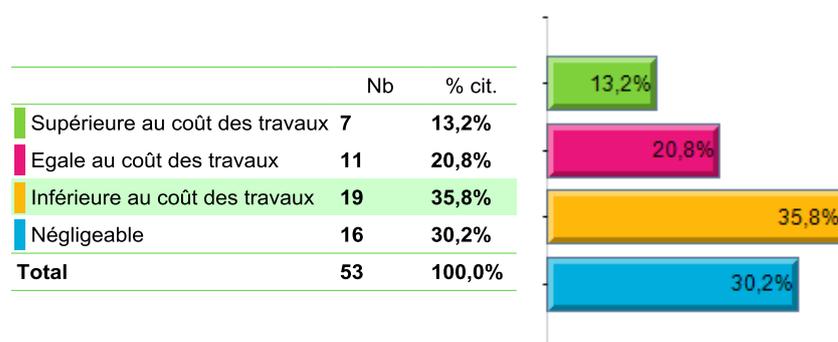
Estimez-vous que sans travaux particuliers, la valeur de votre appartement va dans les années à venir :

Taux de réponse : 86,6%



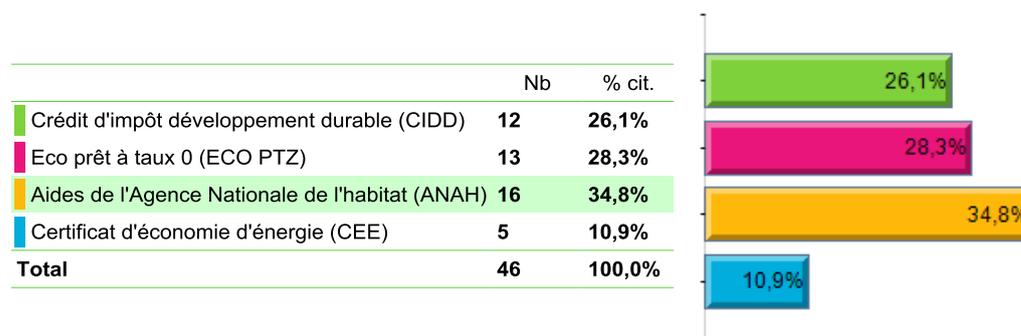
Pensez-vous qu'un programme de travaux adapté va entraîner une augmentation de la valeur de votre appartement ?

Taux de réponse : 79,1%



Avez-vous déjà entendu parler d'une de ces aides ?

Taux de réponse : 29,9%

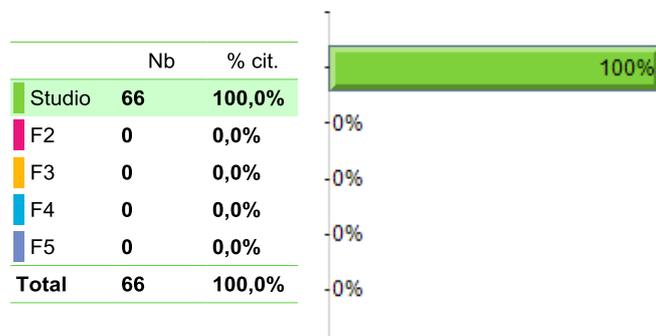


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

Type d'appartement

Taux de réponse : 98,5%



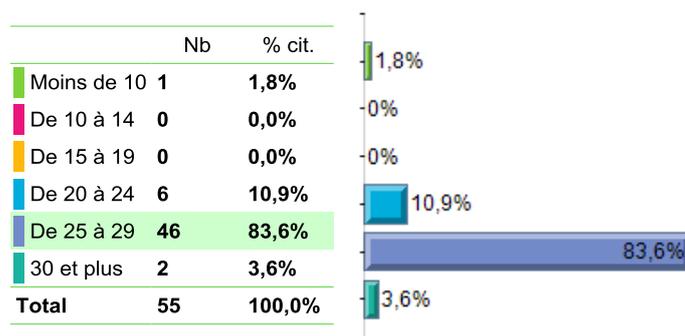
Quelle est l'orientation de votre séjour ?

Taux de réponse : 74,6%



Superficie

Taux de réponse : 82,1%

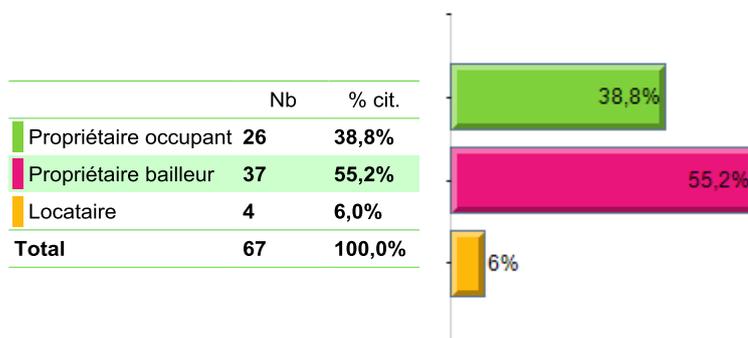


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

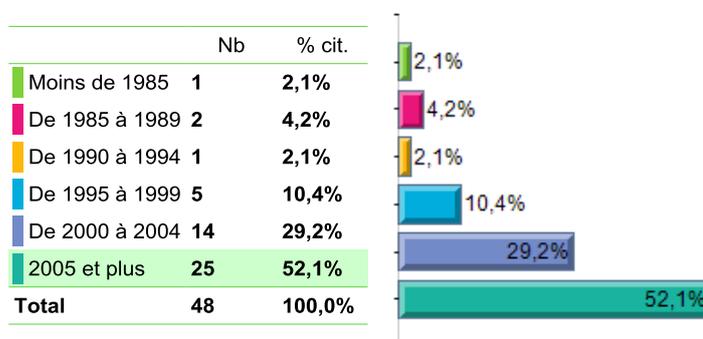
Vous êtes

Taux de réponse : 100,0%



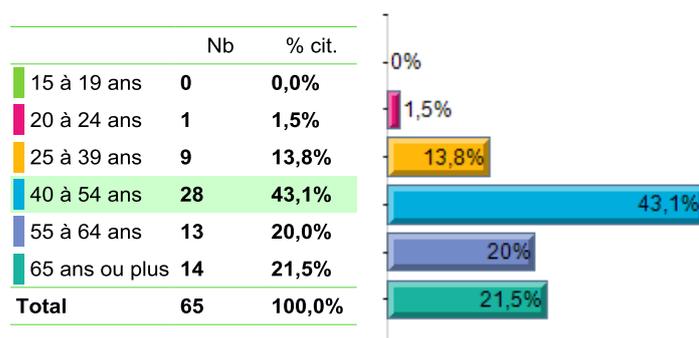
En quelle année avez-vous acheté votre appartement ?

Taux de réponse : 71,6%



Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?

Taux de réponse : 97,0%

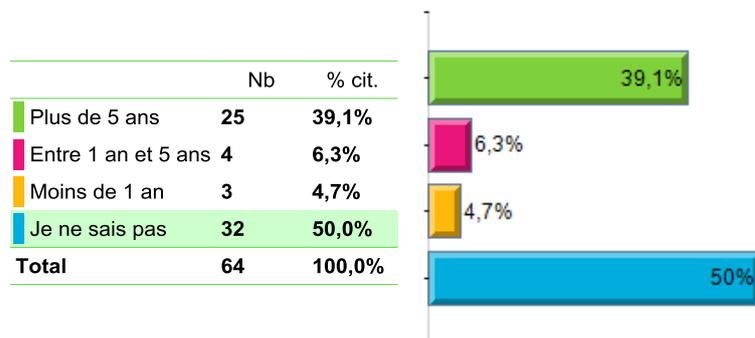


VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

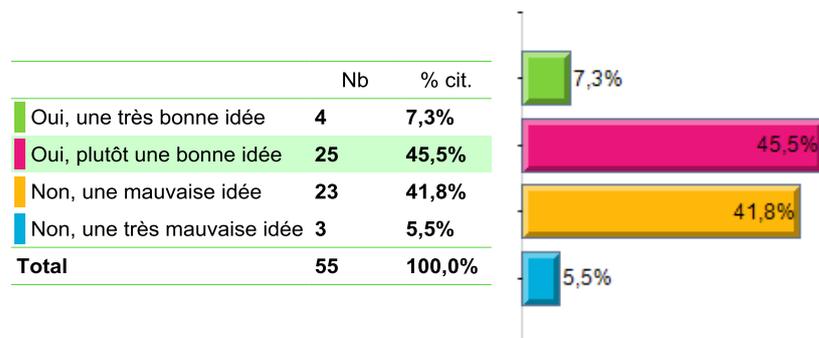
Combien d'années envisagez-vous de rester dans la copropriété ou de louer votre appartement?

Taux de réponse : 95,5%



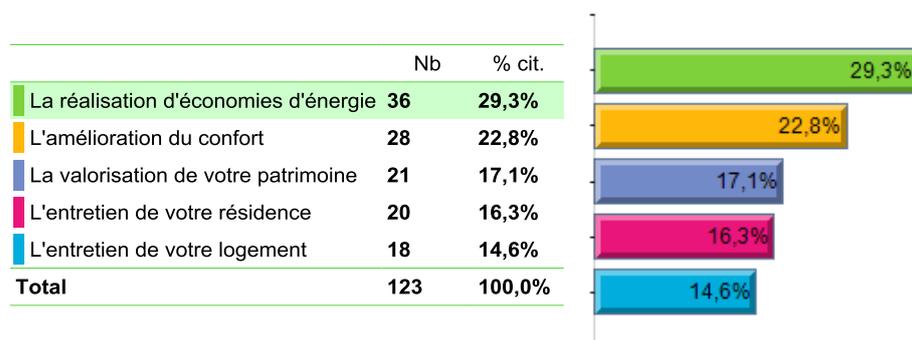
Trouvez-vous qu'un programme de travaux complet de rénovation de votre copropriété soit une bonne idée ?

Taux de réponse : 82,1%



Quelles sont vos motivations pour la réalisation de travaux de rénovation énergétiques ?

Taux de réponse : 76,1%



VII – LES ATTENTES DES COPROPRIETAIRES

Résultats de l'enquête

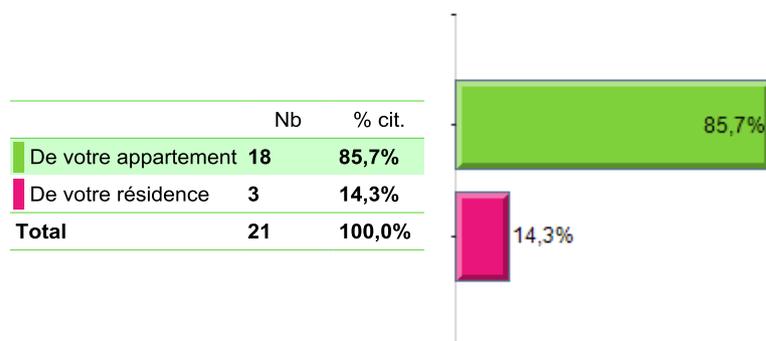
Accepteriez-vous que les auditeurs visitent votre appartement lors de leurs relevés ?

Taux de réponse : 91,0%



Avez-vous les plans de votre appartement ou de la résidence ?

Taux de réponse : 29,9%



VIII - ANNEXES

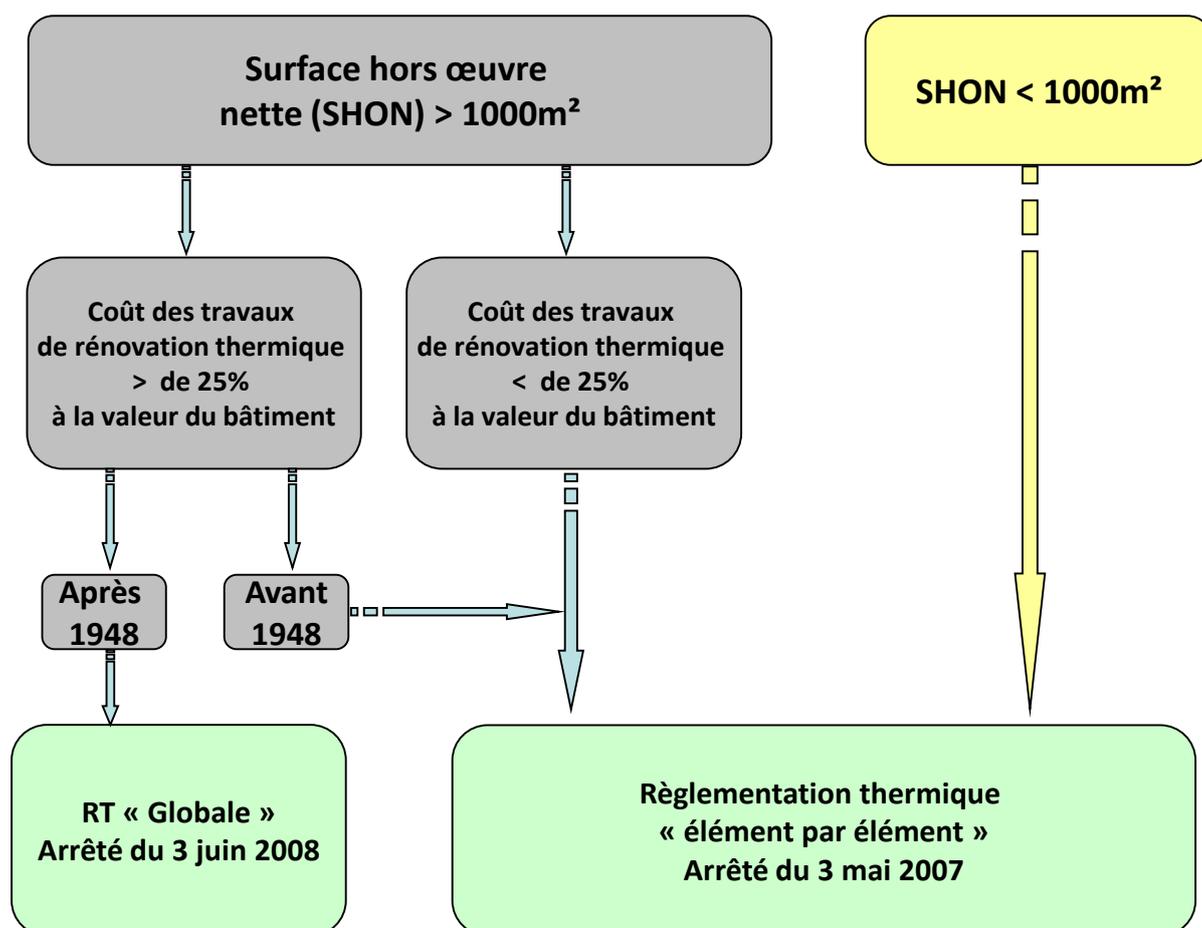
1 - Explication des textes réglementaires

La réglementation Thermique Existante (RT Ex)

Le but d'une Réglementation Thermique est d'assurer le confort des utilisateurs d'un bâtiment en légiférant sur les bonnes habitudes constructives actuelles.

Elle rend obligatoire un certain niveau d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment étudié, permettant indirectement de diminuer les dépenses énergétiques des occupants.

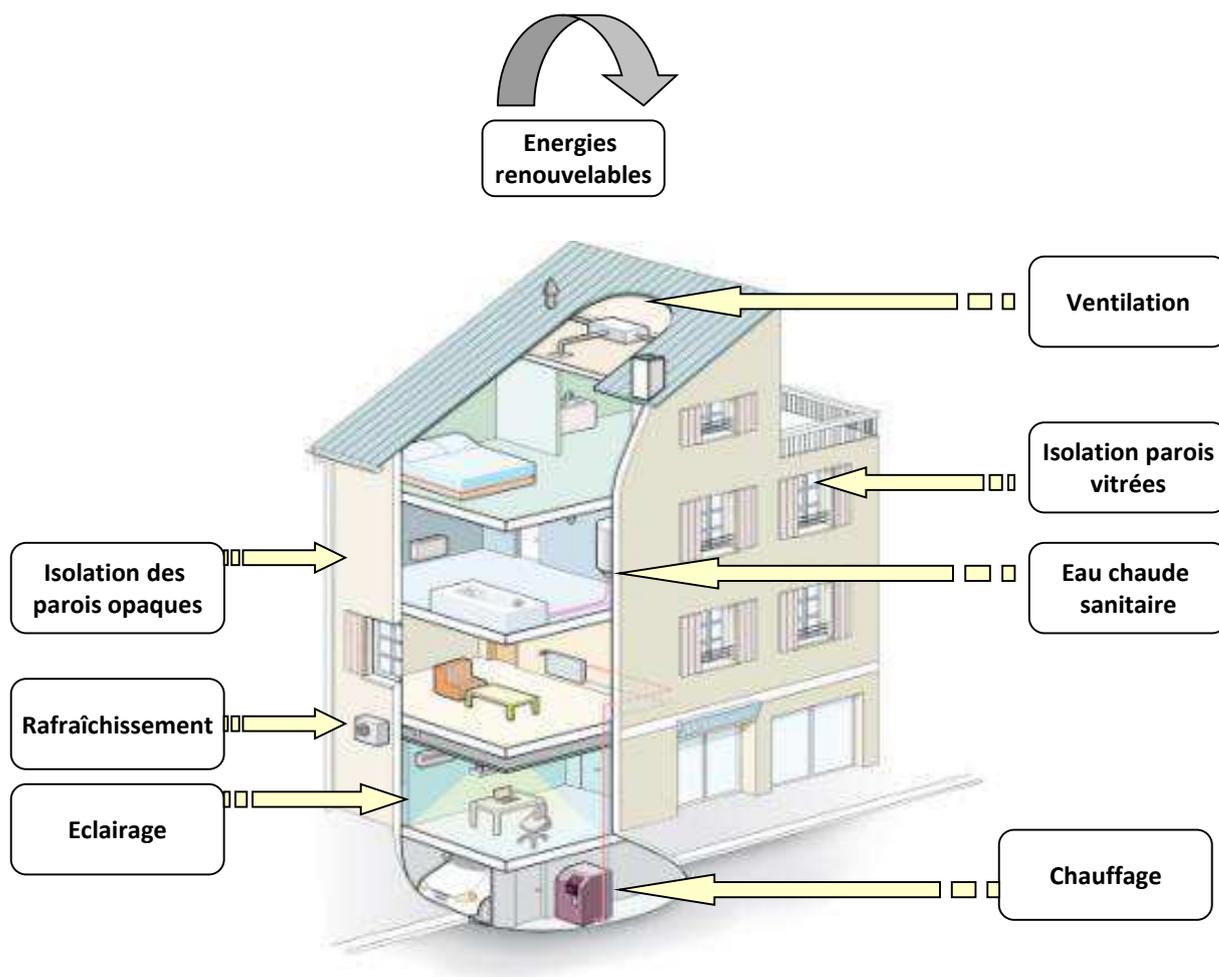
La RT Ex est applicable à tous les bâtiments ainsi que du coût des travaux de rénovation :



ANNEXES

Le montant des travaux correspond à ceux décidés ou financés au cours des deux dernières années. Par Arrêté, la valeur d'un bâtiment résidentiel est actuellement définie à 1 544 € HT/m² SHON (valeur au 01/01/2014).

Les postes de consommation pris en compte dans RT Ex et dans le coût associé des travaux sont les suivants :



Des performances thermiques minimales sont également imposées sur une série de composants (isolation, ventilation, système de chauffage...).

La consommation globale d'énergie primaire du bâtiment pour les postes de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires est calculée : c'est le Cep, exprimé en kWhEP/m²SHON.an.

Cette consommation calculée est une consommation conventionnelle, et peut donc ne pas correspondre à la consommation réellement observée.

ANNEXES

LE DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) doit figurer obligatoirement dans les contrats immobiliers de vente ou location d'un bâtiment depuis 2007. Un DPE a une durée de validité de 10 ans.

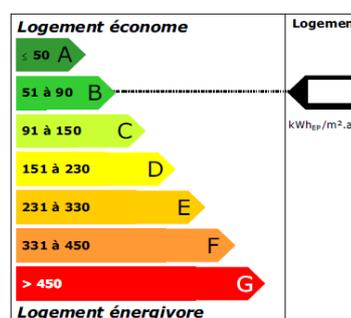
L'objectif de ce document est de fournir aux acteurs non-professionnels une information sur la consommation énergétique d'un bâtiment, ainsi que l'impact de sa consommation en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE indique une consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée. Cela signifie que la consommation affichée sur le DPE peut ne pas correspondre à celle effectivement observée.

A partir de ces calculs effectués, deux étiquettes classent le bâtiment en fonction de sa performance énergétique et de la quantité de gaz à effet de serre émise .

1. **L'étiquette énergie** est obtenue en ajoutant les consommations de chauffage, eau chaude et rafraîchissement et en les divisant par la surface habitable. Les consommations sont exprimées en énergie primaire.

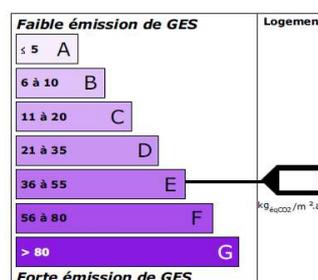
L'échelle est cotée de A, pour les logements les plus sobres, à G, pour les plus énergivores. La moyenne du parc immobilier français se situe autour de 240 kWh/m²SHAB.an (classe E).



Étiquette énergie

2. En utilisant les mêmes postes de consommation que pour l'étiquette énergie (chauffage, eau chaude et rafraîchissement), les émissions de CO₂ générées par la consommation énergétique du bâtiment sont représentées sur l'étiquette climat.

Les émissions sont exprimées en kg équivalent CO₂ par m² et par an, et calculées à partir de la consommation d'énergie finale.



Étiquette climat

Les organismes habilités à effectuer des DPE doivent être certifiés auprès du COFRAC (Comité français d'Accréditation). Les DPE sont réalisés à la fin des travaux pour vérifier la cohérence entre étude thermique et mise en œuvre, et réactualiser les niveaux énergétiques si nécessaire. Les étiquettes énergétiques contenues dans ce rapport ne peuvent donc pas être utilisées comme diagnostic de Performance Énergétique. *Le label BBC Rénovation.*

ANNEXES

LE LABEL BBC RENOVATION

Le label Bâtiment Basse Consommation Rénovation (BBC-Effinergie Rénovation) est une norme officielle française qui a été créée par l'arrêté du 29 Septembre 2009. Le label BBC-Effinergie en rénovation est calculé selon les méthodes de la RT Ex.

Conditions pour un bâtiment à usage résidentiel : une consommation maximale en énergie primaire de 80 kWh/m²SHON.an.

1 - Cette consommation comprend le chauffage, le refroidissement, la ventilation, les auxiliaires, la production d'eau chaude et l'éclairage. Elle est pondérée selon les régions : 80 x (a+b). Dans le cas d'un logement situé à Paris, cette consommation maximale est donc égale à 104 kWh/m²SHON.an.

2 - La **Température Intérieure Conventiennelle** (Tic) doit être inférieure ou égale à la Température Intérieure Conventiennelle de référence (TicRef).

3 - **Un test de perméabilité à l'air sous une dépression de 4 Pascals doit être effectué sur le bâtiment rénové. La perméabilité à l'air** mesurée doit être inférieure ou égale à la valeur utilisée dans le calcul de la consommation.

Pour les bâtiments non résidentiels la consommation calculée doit être inférieure ou égale à **40% de réduction de consommation** de la consommation de référence.

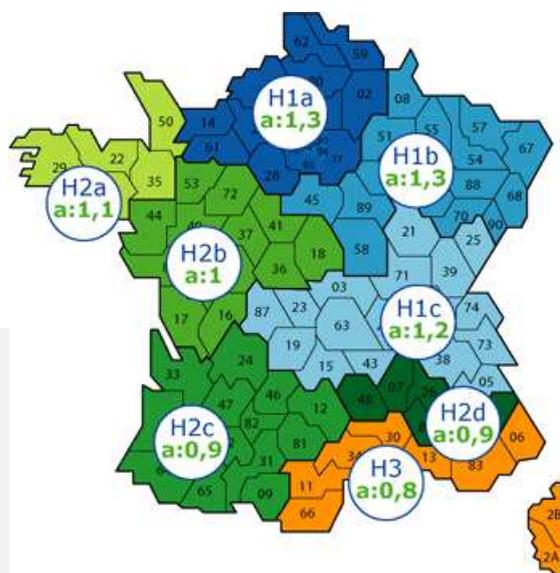


Figure 3: Coefficient "a" selon la zone climatique

Altitude (m)	Coefficient b
≤ 400	0
> 400 et ≤ 800	0,1
> 800	0,2

Tableau 1 : Coefficient "b" selon l'altitude du terrain d'assiette de la construction

ANNEXES

LE PLAN CLIMAT PARIS

Dans le cadre du protocole de Kyoto, la France s'est engagée à maintenir, en 2010, ses émissions de gaz à effet de serre, à leur niveau de 1990, soit 565 millions de tonnes équivalent CO₂. Pour faire face à ses engagements, l'Etat a publié en 2004 un **Plan Climat National** qui regroupe des mesures dans tous les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des Français, en vue d'économiser 54 millions de tonnes de CO₂ par an.

Ce Plan Climat National préconise la réalisation de Plans Climat Territoriaux.

La ville de Paris a donc adopté le 1er octobre 2007 le **Plan Climat de Paris**.

C'est un engagement sur une démarche de « facteur 4 » qui va permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre issues du territoire parisien de 75% en 2050 par rapport à 2004. Les domaines d'application de ce plan vont des **bâtiments, à l'énergie, en passant par l'urbanisme, les déplacements, les déchets...**

Les bâtiments parisiens émettent chaque année 6,4 millions teqCO₂, soit 27% des émissions de gaz à effet de serre à Paris.

Ce bilan médiocre est en partie dû à une consommation énergétique élevée dans un bâti souvent ancien et mal isolé, prépondérant à Paris. La Ville entend ainsi promouvoir la réhabilitation des 100 000 immeubles parisiens d'ici 2050.

Pour les rénovations lourdes, le **Plan Climat Paris** retient une consommation maximale en énergie primaire de **80 kWh/m²SHON.an**.

Comme pour le label BBC, cette consommation maximale du Plan Climat Paris comprend :

- le chauffage
- le refroidissement
- la ventilation
- les auxiliaires
- la production d'eau chaude
- l'éclairage.

ANNEXES

GLOSSAIRE

- 3CL** Calcul des Consommations Conventionnelles des Logements.
Méthode de calcul développée par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction qui permet de calculer une consommation standardisée de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de climatisation pour un immeuble collectif.
- Appui** Élément constituant l'encadrement d'une porte, d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre. L'appui constitue la partie inférieure de cet encadrement.
- Auto** Entrée d'air autoréglable (généralement située au-dessus des fenêtres des pièces principales) permettant d'assurer un débit de ventilation constant, indépendant de l'occupation des locaux.
- Aux.** Désigne les auxiliaires, c'est-à-dire les équipements liés à la génération et à la ventilation.
- BR (1,2,3)** Zone de bruit du point de vue de la réglementation.
- Cep** Coefficient de consommation conventionnelle d'énergie primaire pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux (unité : kWh.ep/m²SHON).
- Conduit** Ce sont des conduits collectifs à raccordements individuels permettant d'assurer la ventilation de **Shunt** chaque logement. Ils comportent une alvéole collective, ainsi que différentes alvéoles individuelles venant se raccorder à l'alvéole collective à chaque étage. Ce type de ventilation se retrouve sur les bâtiments construits entre 1958 et 1970.
- CSTB** Centre Scientifique et Technique du Bâtiment. Les activités de cet établissement public sont axées sur la recherche, l'expertise et la formation dans le domaine de la construction et du logement.
- DGEMP** Direction Générale de l'Énergie et du Climat. Cette entité a pour mission d'élaborer et de mettre en œuvre la politique relative à l'énergie, aux matières premières énergétiques, ainsi qu'à la lutte contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique.
- Dormant** Le dormant d'une fenêtre correspond à la partie fixe de la fenêtre, scellée à la maçonnerie.
- DV** Le Double Vitrage est composé de deux vitrages séparés par une lame de gaz. On retrouve souvent la notion accolée "XX/XX/XX" représentant les épaisseurs respectives en mm des 2 vitrages et de la lame de gaz au milieu (ex : 4/16/4).
- ECS** Eau Chaude Sanitaire
- Energie** Une source d'énergie primaire est une forme d'énergie disponible **Primaire** dans la nature avant toute **primaire** transformation : par exemple le charbon, l'uranium utilisé dans les centrales nucléaires, ou encore le vent sont considérés comme des sources d'énergie primaire.

L'énergie primaire (ep) n'est pas toujours directement utilisable et fait donc souvent l'objet de transformations (stockage, transport) avant de pouvoir être utilisable sous forme d'énergie finale (ef). Un coefficient de transformation (ep/ef) est donc utilisé :

Electricité	Bois	Autre (gaz, fioul...)
2,58	0,6	1

ANNEXES

GLOSSAIRE

Energie	Ce terme désigne l'ensemble des énergies se situant en fin de chaîne de transformation (cf. énergie finale primaire).
GES	Gaz à effet de serre.
H1, H2, H3	Il correspond aux trois zones climatiques de la France métropolitaine.
Hygro A	Une bouche Hygroréglable de type A permet de réguler l'extraction d'air vicié en fonction du taux d'humidité d'une pièce
ITE	Dans le cas d'une Isolation Thermique par l'Extérieure, l'isolant est situé côté extérieur par rapport au mur porteur.
ITI	Dans le cas d'une Isolation Thermique par l'Intérieure, l'isolant est situé côté intérieur par rapport au mur porteur.
K	Kelvin. Unité de mesure de la température ($0^{\circ} \text{ C} = 273,15 \text{ K}$).
kWh_{ep}	Kilowatt-heure d'énergie primaire. Unité de mesure de la consommation d'énergie primaire.
kgeqCO₂	Kilogramme (ou tonne) équivalent CO ₂ . Cette unité permet de calculer l'impact du bâtiment sur le teqCO ₂ réchauffement climatique. L'influence des différents gaz est exprimée en termes de masse de CO ₂ engendrant un effet de serre équivalent.
λ (lambda)	La conductivité thermique mesure de la quantité de chaleur qui traverse en une heure 1 m ² d'une paroi d'un mètre d'épaisseur constituée d'un matériau homogène (unité : W/m.K).
LDV	Laine De Verre (matériau isolant).
LDR	Laine De Roche (matériau isolant).
Linteau	Le linteau constitue la partie supérieure de l'encadrement d'une porte, d'une fenêtre ou d'une porte fenêtre (cf. appui).
m²SHAB	Surface HABitable en m ² . Surface de plancher calculée après déduction de l'emprise des murs, des cloisons, des caves, des sous-sols, des balcons et locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.
m²SHON	Surface Hors Œuvre Nette en m ² . Ensemble des surfaces construites y compris l'emprise des murs et cloisons et déduction faite des surfaces extérieures et des surfaces non aménageables. La SHON administrative correspond à la SHON réelle réduite de 5% afin de minorer l'impact de l'isolation dans l'occupation des sols du bâtiment.
Ouvrant	L'ouvrant d'une fenêtre correspond à la partie mobile de la fenêtre.
PCI	Pouvoir calorifique inférieur (PCI). Il correspond à la quantité de chaleur libérée par la combustion complète d'une unité de combustible, la vapeur d'eau étant supposée non condensée. Le PCI dépend du combustible utilisé.
PCS	C'est l'énergie thermique libérée par la réaction de combustion d'un kilogramme de combustible. Cette énergie comprend la chaleur sensible, mais aussi la chaleur latente de vaporisation de l'eau, généralement produite par la combustion. Cette énergie peut être entièrement récupérée si la vapeur d'eau émise est condensée , c'est-à-dire si toute l'eau vaporisée se retrouve finalement sous forme liquide. Le PCS dépend du combustible utilisé.

ANNEXES

GLOSSAIRE

PCP	Plan Climat Paris.
Pont	Un pont thermique est une partie de l'enveloppe du bâtiment où la résistance thermique de l'ouvrage présente un défaut ou une diminution. Il se situe généralement aux points de raccord des différentes parties de la construction.
PSE	Polystyrène expansé (matériau isolant).
PUR	Polyuréthane (matériau isolant)
PV	Composés de cellules à base de silicium, les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité.
R	La résistance thermique représente la capacité d'une épaisseur de matériau à résister à la transmission de chaleur (unité : $m^2.K/W$). Les résistances thermiques peuvent s'additionner en fonction des différentes couches de matériau qui composent une même paroi.
RT Ex	Réglementation Thermique Existante (cf. chapitre « Explication des textes réglementaires).
Sg	Facteur solaire d'un vitrage avec ou sans protection rapportée. Le facteur solaire d'une paroi correspond à la proportion du flux énergétique que le vitrage laisse passer : celui-ci s'exprime en pourcentage du rayonnement reçu.
Sw	Facteur solaire d'une baie. La différence avec le facteur solaire du vitrage (Sg) est la prise en compte du facteur solaire de la menuiserie.
SV	Simple Vitrage
Tableau	Le tableau constitue les côtés de l'encadrement d'une porte ou d'une fenêtre (cf. appui).
Tantième	La part de partie commune détenue par chaque propriétaire exprimée en millième. Un immeuble dans son entier correspond donc à 1000 millièmes.
Th	Suivi d'un chiffre, ce paramètre représente la conductivité thermique multipliée par 1000 (ex : Th32 correspond à $\lambda=0.032 W/m.K$).
Tic	Température intérieure conventionnelle. Valeur maximale des températures opératives, c'est-à-dire ressenties par l'occupant. Ce paramètre se compare à une référence pour être réglementaire.
TV	Triple Vitrage.
U	Le coefficient de transmission surfacique d'une paroi représente la capacité ramenée à une unité de surface à laisser passer la chaleur (unité : $W/m^2.K$). Plus celui-ci est élevé, plus la paroi est déperditive.
Ubat	Coefficient de transmission surfacique moyen du bâtiment.
Ubat max	Coefficient de transmission surfacique moyen maximale du bâtiment. Pour être réglementaire, le Ubat doit être inférieur au Ubat max.

ANNEXES

GLOSSAIRE

Ug (global)	Coefficient de transmission surfacique global sur une cellule de mur (1m de large sur 2,5m de haut). Ce coefficient prend en compte les ponts thermiques.
Uw	Coefficient de transmission surfacique de la fenêtre.
Ujn	Coefficient de transmission surfacique de la fenêtre. La différence avec Uw correspond à la prise en compte dans Ujn de la présence d'une fermeture (volets par exemple).
Ug	Coefficient de transmission surfacique du vitrage.
Up	Coefficient de transmission surfacique d'une paroi.
VB/VH	Grille de ventilation située en partie basse (VB) ou haute (VH) de la paroi.
VIP	Vacuum Isolation Panel (isolant sous vide).
VMC	La Ventilation Mécanique Contrôlée permet le renouvellement de l'air dans une zone. L'air neuf entre par des entrées d'air situées en pièces sèches (chambres et séjour) et un ventilateur extrait l'air vicié par les pièces humides (cuisine, salle de bains, wc).
VMR	La Ventilation Mécanique Répartie adopte le même principe que la VMC, à la seule différence que la VMR est constituée d'aérateurs individuels installés dans les pièces humides (et non d'un réseau de tuyaux comme pour la VMC).
VNA	La Ventilation Naturelle Assistée assure un renouvellement d'air des logements par simple tirage naturel (tirage thermique et effets du vent), à l'aide des conduits existants. Un aspirateur statomécanique pourvu d'une motorisation est situé en toiture et vient en assistance au tirage naturel.
W	Watt. Unité de flux thermique. Plus cette valeur est élevée, plus les pertes énergétiques sont élevées.