



CERTIFICAT D'HABITABILITÉ

Conformément au décret n° 87-149 du 6 mars 1987, fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location Et au décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété

N° DE CERTIFICAT : HABITABILITÉ SPECIMEN.DOC

Ce certificat fait l'objet de 2 page(s)

REFERENCES

Adresse : à PARIS

Locaux visités : Appartement au 2^{ème} étage, escalier A, couloir à droite, 1^{ère} porte à droite

Lot n° : 77

Identification du lot : Promesse de vente chez Maître ZZZ
sur le document fourni par le demandeur :

Locaux non visités : ---

Propriétaire : XXX

Acquéreur : YYY

Visite du : 14 janvier 2008

Nom du technicien : NAGEL/LEVENOK

En rouge et en gras, les réserves ponctuelles qui doivent être levées à court terme pour valider l'habitabilité du logement

En noir et en italique, les données non vérifiées, du fait de l'absence de certains documents ou de l'impossibilité d'accéder à certains lieux, qui ne remettent pas en cause l'habitabilité du logement proprement dit.

Le logement est à usage d'habitation

Dimension et composition :

Le logement comprend (au minimum) :

- 1 pièce d'habitation de 9m² au minimum et 1 cuisine séparée¹ ;
- 1 cuisine ou 1 coin cuisine, intérieure au logement, comprenant (au minimum) :
 - 1 évier avec eau chaude et froide potable et évacuation avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées ;
 - 1 emplacement pouvant recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) ;
- 1 salle d'eau, intérieure au logement qui actuellement ouvre directement sur la cuisine, composée (au minimum) de :**
 - 1 lavabo ;
 - 1 douche ;
 - de WC à l'anglaise² avec chasse d'eau ;
 - de l'eau chaude et froide et de l'évacuation par siphon des eaux usées ;

Ouverture et ventilation :

Les pièces principales (séjour, chambres, bureaux, etc.) :

Séjour, Chambre

sont pourvues d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment. Leur surface moyenne est supérieure ou égale à 9m², sans jamais être inférieure à 7m².

Les pièces de service (salles d'eau, cuisine, WC) :

Salle d'eau+WC. (La cuisine à ce jour n'est pas équipée d'un ouvrant ni d'une ventilation directe vers l'extérieur)

sont pourvues d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment³ ou, à défaut, sont équipées d'un système d'évacuation⁴ débouchant à l'extérieur du bâtiment et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

La surface habitable est environ 26 m² (surface donnée à titre indicatif d'après les documents de la Sté CGA ExpertiseS fourr par le demandeur)

Le logement est donc considéré comme habitable pour 1 couple et 1 personne(s) supplémentaire(s)
ou 2 personne(s) sans liens familiaux particuliers

CARACTERISTIQUES D'HABITABILITE

CARACTERISTIQUES D'HABITABILITE

¹ La hauteur sous plafond des pièces d'habitation et de la cuisine est égale au moins à 2,30m

² C'est-à-dire à siège, par opposition aux WC à la turc

³ C'est-à-dire une fenêtre ou un ouvrant équivalent

⁴ C'est-à-dire une ventilation qu'elle soit naturelle ou contrôlée

Eau & énergie :

- Les sols des pièces humides sont composés de carrelage ;
- Les parois situées autour de la douche ou de la baignoire sont composées de carrelage ;
- Si la pose de ces éléments a bien été effectuée dans les Règles de l'Art et si leur entretien est régulier, ces parois pourront être considérées comme étanches ;
- Les installations d'eau intérieures au logement assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants ;
- Les canalisations internes à l'appartement respectent les normes en vigueur ;
- Le logement est alimenté en électricité et l'installation répond aux besoins normaux des usagers ;
- Le logement est alimenté en gaz. Les pièces où le gaz est utilisé ne sont pas ventilées, conformément à la réglementation ;**
- Le logement ne possède pas un système de chauffage équipé de dispositifs de régulation ;**

Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble⁵ :

- *Aucun écrit technique⁶ n'a été fourni par la copropriété permettant de juger de l'état des éléments techniques des parties communes.*
- Les murs de façade visibles depuis la rue ou les parties communes paraissent protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau ;
- Le gros œuvre visible depuis la rue ou les parties communes (murs, escaliers, balcons) est en bon état d'entretien ;
- Les circulations dans les parties communes sont dégagées ;
- On constate des traces d'infiltration dans l'entrée, la cuisine et la salle d'eau, probablement du fait d'une mauvaise ventilation ;
- Les menuiseries extérieures des portes et fenêtres de l'appartement sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement ;

Conclusion :

Après levée des réserves⁷, ce logement sera conforme aux normes de surface et d'habitabilité au sens des décrets 87-149 et 2005-69

Pour lever les réserves de ce certificat, il est nécessaire de procéder aux travaux ci-dessous.

La réalisation de ces travaux par une entreprise qualifiée et suivant les *Règles de l'Art* suffira à rendre ce logement habitable au sens de la loi.

- Le gaz n'étant utilisé ni pour le chauffage, ni pour la production d'eau chaude, il paraît plus simple et plus économique financièrement d'envisager la dépose du compteur et d'installer un système de cuisson électrique. Si vous choisissiez de conserver le système à gaz, une étude par un installateur gaz serait nécessaire ;
- Dans la cuisine, on installera un système de ventilation naturelle ou assistée vers l'extérieur, soit par l'un des conduits existants (faire vérifier son intégrité par la copropriété), soit par la création d'une ventilation vers la façade (autorisation à obtenir auprès de la copropriété). Si vous choisissez une ventilation assistée, préférez une ventilation hygroréglable (dont le déclenchement est lié au taux d'hygrométrie) plus économique à l'usage ;
- L'accès à la salle d'eau devra être modifié de façon que la pièce abritant les WC ne s'ouvre plus directement sur la cuisine ;
- Un système de chauffage fixe équipé de dispositifs de régulation devra être installé dans les pièces principales (séjour et chambre). Si vous choisissez un système électrique, chaque radiateur devra être installé sur une ligne dédiée et protégée. On préférera un système à accumulation ou radiant. Si vous souhaitez installer un radiateur électrique dans la salle d'eau, il devra être « classe II » ;

MAF Mutuelle des architectes français assurances
Société d'assurance mutuelle à cotisations variables
Entreprise régie par le code des assurances
9, rue de l'Amiral Hamelin - 75783 Paris Cedex 16
Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax : 01 53 70 32 10
Courriel : maf@maf.fr - Site Internet : http://www.maf.fr

2008

Attestation d'assurance architecte 2008

La société d'assurance soussignée atteste avoir délivré à :

N° d'identification MAF :	36781/E/10	M. MICHEL LEVENOK
N° d'inscription national à l'Ordre :	035487	Architecte
Une police N° :	136057/B	85 RUE DU FAUBOURG ST ANTOINE
couvrant la responsabilité qui peut être engagée à raison des actes qu'il/elle accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés pour l'année 2008		75011 PARIS
N° d'édition d'attestation :	200809170	

La garantie du contrat s'applique aux opérations dont le coût prévisionnel des travaux n'excède pas 20 000 000 € hors taxes et qui sont réalisées en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer.

Fait à Paris le : 1er janvier 2008

La Mutuelle des architectes français assurances

09170

⁵ dont le respect est la responsabilité de la copropriété dans son ensemble, souvent représentée par un syndic de copropriété

⁶ comme celui demandé par la loi SRU pour les mises en copropriété d'immeubles de plus de 15 ans

⁷ Par exemple, en réalisant des travaux d'aménagement et/ou un état des lieux de l'immeuble (commandité par la copropriété)