

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G
17 rue Rif Tronchard
38 120 Saint Egrève
Tel : 04 76 75 77 34
Fax : 04 76 75 60 01
GSM : 06 13 27 29 47

NOTE D'INFORMATION & TARIFS 2004

Le cabinet Brice MONFROY

04 76 75 77 34

E-mail : brice.monfroy@wanadoo.fr
Site Internet : www.architecte-urbaniste.com

vous présente
ses nouveaux tarifs et ses champs d'investigation en matière
d'expertise Immobilière :

Recherche de matériaux contenant de l'amiante
décret n°96-97 & décret n°97-855

Etat parasitaire relatif à la présence de termites
décret n°2000-613 & arrêté du 10 août 2000
Arrêté préfectoral n°2002-10137

Etat des risques d'accessibilité au plomb (ERAP)
décret 99-484 du 9 juin 1999
Arrêté préfectoral n°2001-5521

Relevé de surface
loi n°96-1107 & décret n°97-532

Certificat d'habitabilité
décret n°91-1111

***Diagnostic technique dans le cadre d'une mise en
copropriété***
Loi SRU – articles 74 et 80

Inscrit à l' Ordre des Architectes

n° régional : 3237
n° national : 41212
n° s.i.r.e.t. : 41232650600034
a.p.e. : 742A0

Membre d'une association
agrée, le règlement des
honoraires par chèque est
accepté.



Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

Recherche de matériaux contenant de l'amiante

décret n°96-97 & décret n°97-855

Depuis le 1^{er} septembre 2002, le décret 2002-839 du 3 mai 2002 impose la recherche d'amiante à tout **LES IMMEUBLES BATIS SANS EXCEPTION** dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Pour information, les maisons individuelles sont concernées par ce décret.

Depuis le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 la recherche d'amiante a été étendue à tout type de matériaux dans les cas suivants :

- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur), au plus tard le 31/12/2003.
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public), au plus tard le 31/12/2003.
- Immeubles de bureaux, industriels ou agricoles, au plus tard le 31/12/2005.
- Les locaux de travail et **les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation**, au plus tard le 31/12/2005.

Pour tous ces cas, un **DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE** devra être rédigé par un technicien qualifié de la construction et tenu à jour **ANNUELLEMENT** (en cas de présence d'amiante).

Les propriétaires de ces immeubles produisent, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'Article L.1334-7 du code de la santé publique :

En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.



Exemple de matériaux recherchés

Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

CONSTAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU LE CAS ECHEANT L'ABSENCE DE PRODUITS OU MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE

Le constat annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout acte de vente précise l'absence ou la présence d'amiante dans les matériaux et produits suivants :

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
1. Parois verticales intérieures et enduits	
Murs et poteaux	Flocages, enduits projetés, revêtement durs des murs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre)
Cloisons, gaines et coffres verticaux	Flocages, enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers, plafonds et faux plafonds	
Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes	Flocages, enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Faux plafonds	Panneaux
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides..)	Conduits, calorifuges, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Ascenseur, monte-charge	
Trémies	Flocages

Le constat devra indiquer la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits. Pour les maisons individuelles et les parties privatives des immeubles soumis au statut de la copropriété, les vendeurs feront réaliser ce constat.

Pour les parties communes des immeubles soumis au statut de la copropriété, le constat sera constitué par la fiche récapitulative du dossier technique "amiante".

SANCTIONS PENALES

Contrairement à la plupart des prescriptions du décret du 7 février 1996, cette disposition n'est pas assortie de sanctions pénales. Le défaut de production de l'état/constat sera sanctionné par l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Rappel :

Le défaut de constitution du dossier technique amiante et de la fiche récapitulative peut être sanctionné par :

- une amende de 1.500 euros maximum si le propriétaire est une personne physique (Code pénal : art. L. 131-13) ;
- une amende de 7.500 euros maximum si le propriétaire est une personne morale (Code pénal : art. L. 131-14).

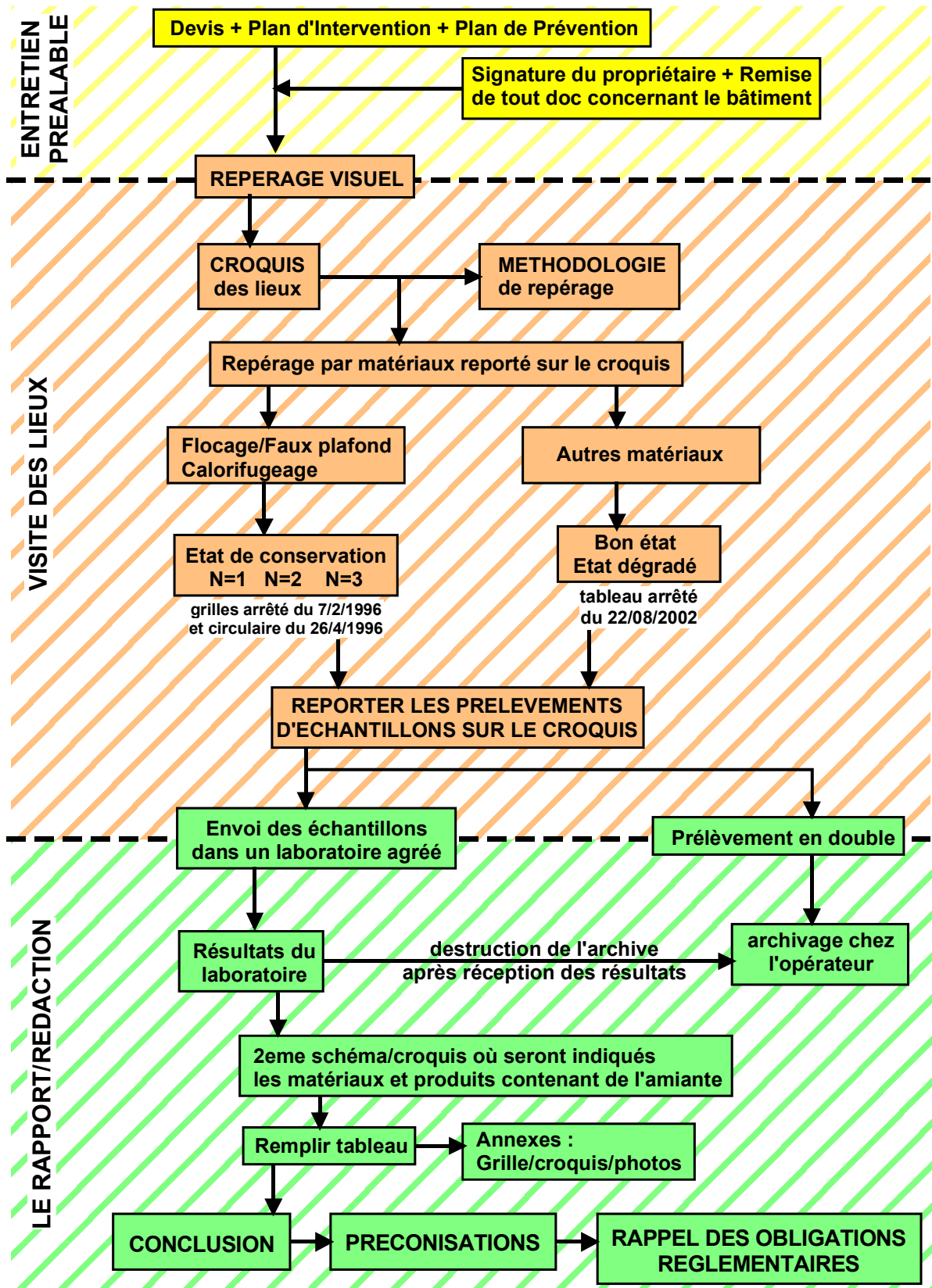
Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

SCHEMA D'INTERVENTION SUIVANT LA NORME NF X 46-020 DANS LE CAS DE RECHERCHE DE PRODUITS ET MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE



Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

Etat parasitaire relatif à la présence de termites

décret n°2000-613 & arrêté du 10 août 2000

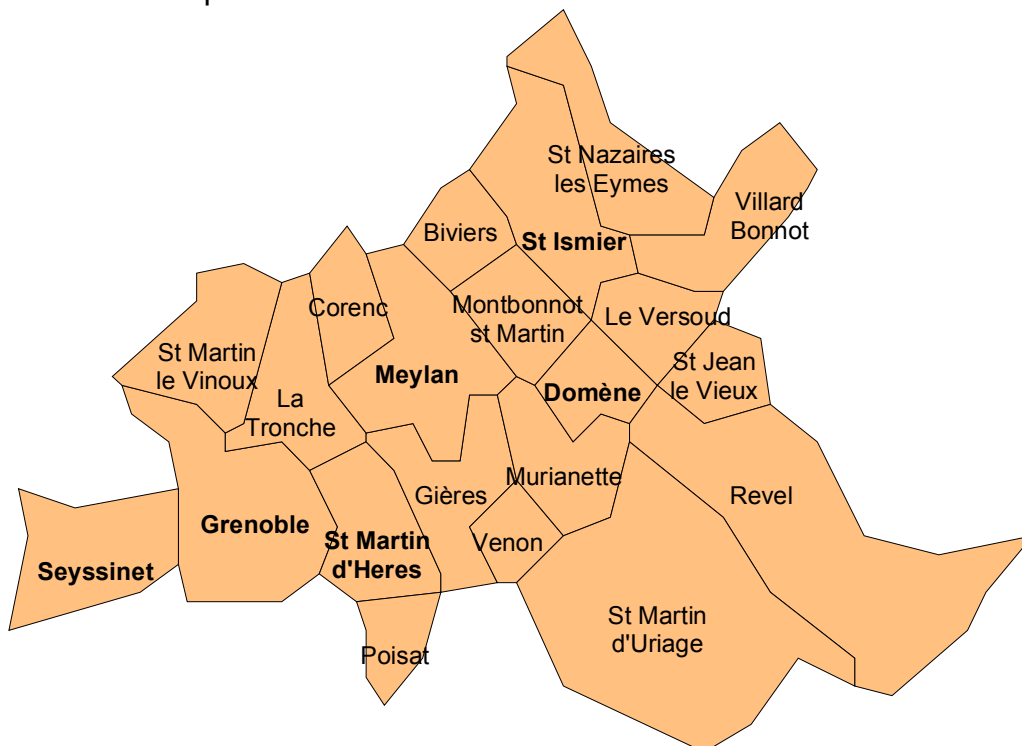
Arrêté préfectoral n° 2002-10137 du 1 octobre 2002

Depuis le 1^{er} octobre 2002, le décret 2000-613 du 3 juillet 2000 impose un état parasitaire à tout **LES IMMEUBLES BATIS SANS EXCEPTION** en cas de vente dans une commune touchée par l'infestation.

Ce constat annexé à tout acte de vente précise l'absence ou la présence d'activité au moment du contrôle :

COMMUNES TOUCHEES PAR LES TERMITES DANS L'ISERE

Arrêté préfectoral n°2002-10137 en date du 1 octobre 2002



La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 vise à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Elle définit les conditions d'organisation de la prévention et la lutte contre ces insectes. Cette loi, ainsi que ses premiers textes d'application (décret du 3 juillet 2000, arrêté du 10 août 2000) sont destinés à permettre la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

Elle a donné de nouveaux pouvoirs aux maires et aux préfets afin de coordonner les actions de lutte. Pour les habitants et les professionnels, elle impose également de nouvelles obligations.

Les experts sont soumis à des obligations d'indépendance et d'impartialité, la loi du 8 juin 1999 interdit à une entreprise de traitement contre les termites de faire un diagnostic ou une expertise de la présence des termites.

Seul un expert compétent peut établir l'état parasitaire précisant qu'un immeuble est infesté ou pas par les termites (*cette pièce permet l'information en cas de vente d'un immeuble, et sert à justifier de la recherche de termites lorsqu'elle est imposée*).

Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr



Les ouvriers termites sont tout à la fois les moissonneurs, les cuisiniers et les maçons de la colonie. (Taille réelle de 4 à 6 mm environ).



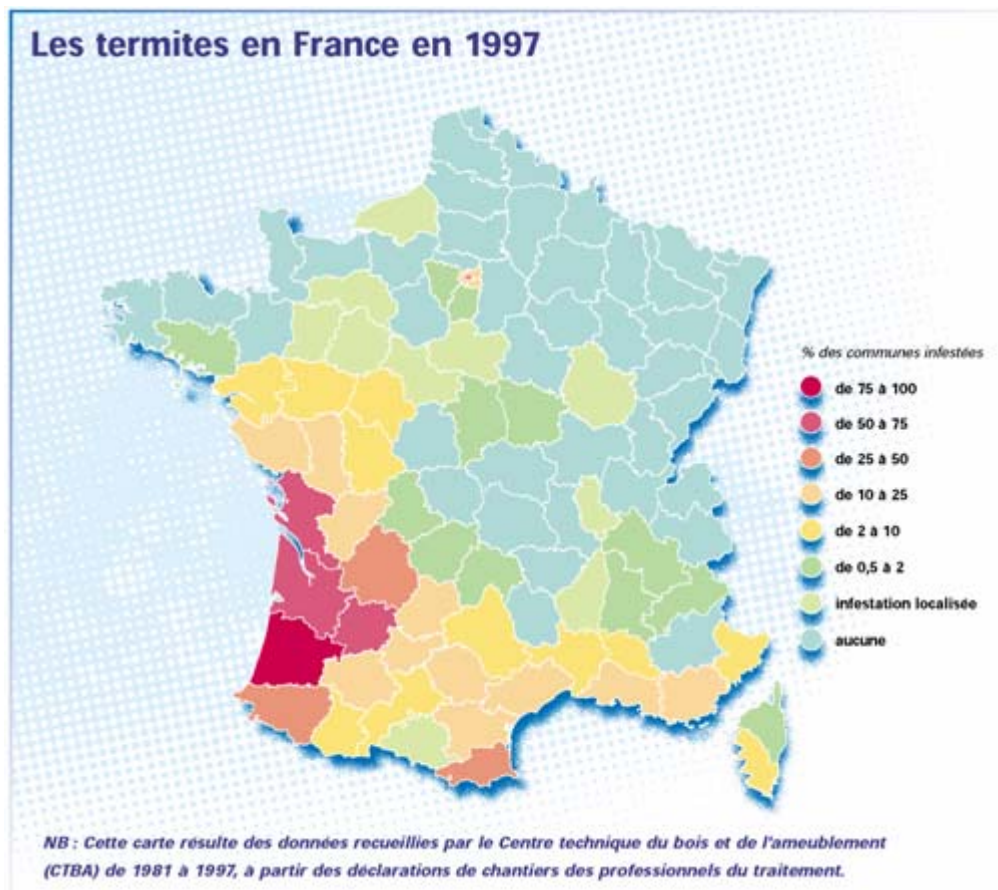
Les soldats termites ont pour mission de défendre la colonie contre les ennemis, particulièrement les fourmis (Taille réelle de 8 mm environ).



Les reproducteurs assurent la pérennité de la colonie et, si l'environnement le permet, son développement (Taille réelle de 10 mm environ).



Exemple de dégât occasionné sur le bois par les termites



Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

Etat des risques d'accessibilité au plomb (E.R.A.P.)

Décret 99-484 du 9 juin 1999

Arrêté préfectoral n°2001-5521

Un Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb doit désormais être annexé à **toute promesse unilatérale de vente ou d'achat** et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble d'habitation construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par la préfecture.

Cet état doit avoir été établi **depuis moins d'un an** à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé. (**Code de la santé publique, article L 32-5, alinéa1er**).

La réalisation d'un Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (E.R.A.P.) dans **les parties communes** est de la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Le copropriétaire vendeur ne peut obliger les autres copropriétaires à effectuer un ERAP. Néanmoins les syndicats ont une obligation de conseil auprès du syndicat des copropriétaires. A ce titre, il est de leur devoir et sous leur responsabilité de conseiller les copropriétaires à réaliser un ERAP, sur les parties communes, en invoquant le problème sanitaire lié à la présence de revêtements au plomb dégradé, et de le tenir à jour régulièrement.

L'ERAP dans les parties communes, permet d'éviter :

- La recherche en responsabilité :
 - du copropriétaire
 - du syndic de copropriété
- Les risques d'intoxication :
 - des occupants et autres copropriétaires
 - des intervenant dans les programmes de maintenance

Recherche de revêtements pouvant contenir du plomb.



Ce diagnostic est effectué à l'analyseur portable à fluorescence X.

Gage de précision et de fiabilité dans l'expertise ; ce mode de contrôle permet de réaliser un grand nombre de mesures afin de détecter les traces de plombs dans les revêtements.

Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

Relevé de surface

loi n°96-1107 & décret n°97-532

« Art. 46. - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peu être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

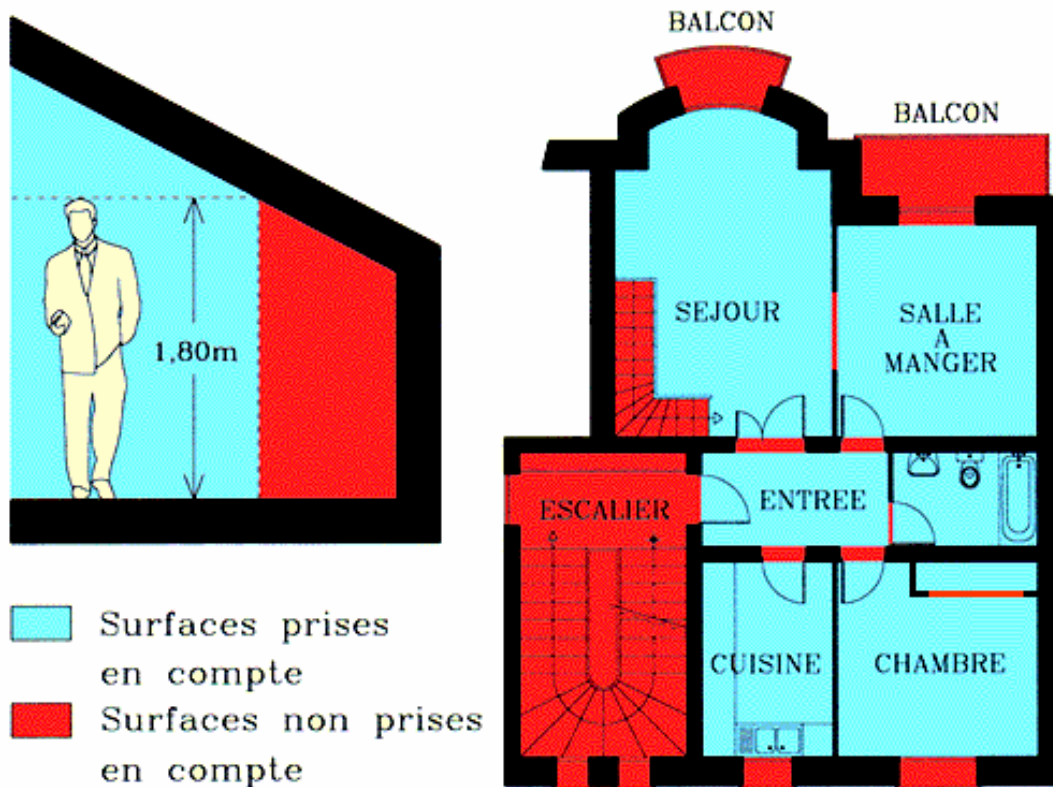
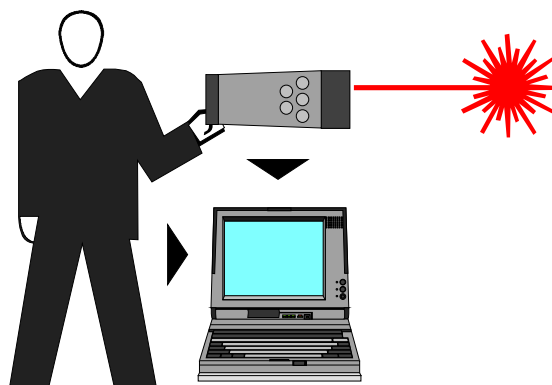


Schéma de principe du relevé d'état des surfaces conformément à la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et au décret 97-532 du 23 mai 1997 portant sur la définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.



Mesures effectuées par *Laser de classe 2*, gage de fiabilité et de précision

Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

Certificat d'habitabilité

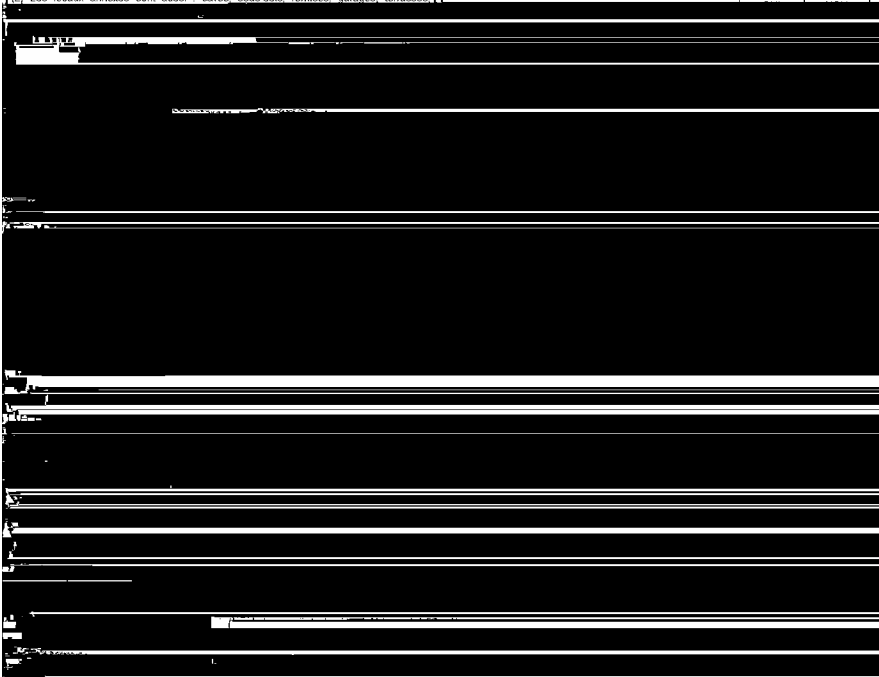
décret n°91-1111

Dans le cadre de prêts aidés (types PAS, PC, 1%), il sera demandé un certificat d'habitabilité.

Il s'agit d'un état des lieux établissant la conformité du logement aux normes minimales d'habitabilité (confort et surface). Ce certificat est effectué par un professionnel du bâtiment (architecte, bureau d'étude ...).

L'octroi des prêts PAS- pour l'achat de logements anciens avec des travaux d'amélioration à réaliser,- ou pour effectuer des travaux,de même que les aides à l'amélioration de l'habitat ou l'attribution de l'allocation logement sont subordonnés à la mise aux normes minimales d'habitabilité de ces habitations, si elles ne répondent pas déjà conditions de confort, de salubrité ou d'équipements requises.

Surface habitable et composition du logement			Habitabilité du logement	
	Nombre	Superficie habitable en m ²		
Entrée			Cuisine (1) ou coin cuisine (1)	
Cuisine (1) ou coin cuisine (1)			Evier	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Salle de bains			Siphon	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Salle d'eau			Alimenté en eau potable	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
WC			Eau froide	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Dégagement			Eau chaude	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Débarras			Normes réglementaires EDF/GDF	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Pièces principales avec fenêtres			Système d'aération : Fenêtre	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Pièces annexes (moins de 7 m ²) (2)			Autre (préciser)	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Total superficie habitable			Salle de bains ou salle d'eau (1)	
(1) Barre les mentions inutiles.			Lavabos	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
(2) Les locaux annexes sont aussi : caves, sous-sols, remises, garages, terrasses.			Baignoire	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
			Douche	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
			Système d'aération : Fenêtre	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
			Autre (préciser)	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
			WC	
			Situation : Pièce séparée	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON



Exemple d'informations données dans le certificat d'habitabilité

Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Brice MONFROY

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste

17 rue du Rif Tronchard 38120 Saint Egrève

tel : 04 76 75 77 34 – fax : 04 76 75 60 01 – portable : 06 13 27 29 47 - Email : Brice.MONFROY@wanadoo.fr

Diagnostic technique dans le cadre d'une mise en copropriété

Loi SRU – articles 74 et 80

Article 74

« Sous-section 2

« Règles générales de division

« Art. L. 111-6-2. - Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. »

Article 80

« Art. 46-1. - Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »



Inscrit à l'Ordre des Architectes – n° régional : 3237 – n° national : 41212

n° s.i.r.e.t. : 41232650600034 – a.p.e. : 742A0

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.