

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Pour la mise à disposition du Centre Culturel et Artistique Jean Lurçat à AUBUSSON

ENTRE

LE DEPARTEMENT DE LA CREUSE représenté par Madame Valérie SIMONET, Présidente du Conseil Départemental, agissant en application de la délibération n° CD2021-07/1/1 du Conseil Départemental du 1er juillet 2021,
Domicilié 4 place Louis Lacrocq 23000 GUERET,

Ci-après dénommé « le Département »

ET

L'Association du Centre Culturel et Artistique Jean Lurçat d'Aubusson, constituée en vertu de la loi de 1901, publiée au Journal Officiel le 5 février 1986, représentée par Madame Marie COMBES et Monsieur Sébastien PERRET, conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du,
Domiciliée 16 avenue des Lissiers 23200 AUBUSSON,

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

TABLE DES MATIERES

Table des matières

CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES	4
ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION	4
ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX OCCUPATIONS PRIVATIVES SUR LE DOMAINE PUBLIC	4
3.1. Non constitution de droits réels sur le domaine public	4
3.2. Absence de bail commercial sur le domaine public	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES	5
ARTICLE 5 - OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE	5
ARTICLE 6 - PRINCIPES GENERAUX	6
ARTICLE 7 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX LOCAUX OCCUPES	6
7.1. Principes généraux de l'occupation	6
7.2. Entretien et réparations	6
7.3. Maintenance, sécurité et réparations	7
7.4. Carence	7
ARTICLE 8 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES EXERCEES	7
8.1. Fonctionnement des espaces	7
8.2. Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police	7
ARTICLE 9 - REDEVANCE	8
9.1. Loyer annuel	8
9.2. Provisions pour charges annuelles	8
ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT	9
ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES	9
ARTICLE 12 - DECLARATION DU DÉPARTEMENT	10
ARTICLE 13 - RESPONSABILITE	10
ARTICLE 14 - ASSURANCES	11
ARTICLE 15 - SANCTIONS ET PENALITES	11

ARTICLE 16 - MESURES D'URGENCE	12
ARTICLE 17 - CAS DE FIN DE LA CONVENTION - DISPOSITIONS COMMUNES.....	12
ARTICLE 18 - CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME	12
ARTICLE 19 - RESILIATION PAR LE DEPARTEMENT	12
19.1. Résiliation pour manquement aux obligations du Bénéficiaire.....	12
19.2. Résiliation pour motif d'intérêt général	13
19.3. Autres cas de résiliation :	13
ARTICLE 20 - RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE	13
ARTICLE 21 - INVENTAIRE DES LIEUX.....	13
ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE.....	14
ARTICLE 23 - ANNEXES	14
ARTICLE 24 - REGLEMENT DES LITIGES	14
ARTICLE 25 - INDIVISIBILITE DE LA PROMESSE	14

CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles le **Département** autorise le **Bénéficiaire** à occuper les lieux désignés ci-après, sous le régime des Conventions d'occupation temporaire du domaine public non constitutives de droits réels.

Désignation des lieux occupés :

Au sein du Centre Culturel et Artistique Jean Lurçat (CCAJL), sis 16 avenue des Lissiers 23200 AUBUSSON, dont l'emprise est située sur la parcelle cadastrée AK 537, telles que délimité sur le plan cadastral en ANNEXE 1,

- sont mis à la disposition exclusive du **Bénéficiaire** les espaces tel que définis sur les plans en ANNEXE 1, pour une superficie de 1 146,70 m²,
- sont mis à la disposition commune de tous les occupants les espaces communs tels que définis sur les plans en ANNEXE 1, pour une superficie totale de 586,30 m².

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public, le **Bénéficiaire** aura à verser au **Département** une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

Compte-tenu de la nature de l'activité exercée, de celle des ouvrages autorisés et de leur importance, la présente Convention est consentie à compter du 1^{er} janvier 2026, jusqu'au 05/07/2026.

La présente Convention pourra faire l'objet de modifications, par le biais d'un avenant, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après accord express.

ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX OCCUPATIONS PRIVATIVES SUR LE DOMAINE PUBLIC

3.1. Non constitution de droits réels sur le domaine public

La présente Convention ne confère pas à son **Bénéficiaire** un droit réel pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente Convention, les prérogatives et obligations du propriétaire.

3.2. Absence de bail commercial sur le domaine public

La présente Convention portant occupation du domaine public ne constitue pas un bail commercial. A savoir :

- la Convention ne confère au **Bénéficiaire** aucun « droit au bail » ni aucun droit au renouvellement ;
- la Convention n'est cessible que dans les conditions définies à l'article 3.3. de la présente Convention ;
- la Convention ne saurait ouvrir droit au profit du **Bénéficiaire** à aucune indemnité d'éviction ausens du code de commerce ;
- la Convention ne confère aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou résiliation pour quelque cause que ce soit.

Le **Bénéficiaire** reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir du régime des baux commerciaux sur le domaine public.

3.3. Rencontres

Le **Bénéficiaire** et le **Département** se rencontreront au moins 1 (une) fois par an au minimum, et autant de fois que nécessaire sur sollicitation de l'une ou l'autre partie.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le **Bénéficiaire** occupe sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les espaces attribués par la présente Convention. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde. Il fait également son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation envisagée.

L'activité exercée devra respecter le cadre des missions confiées par l'Arrêté du 5 mai 2017 fixant le cahier des missions et des charges relatif au label « Scène nationale » et son annexe.

Type d'activité autorisée : les activités sont celles présentées par l'arrêté définissant les modalités du Label « scène nationale », ainsi que l'accueil de classes scolaires, accueil de résidences d'artistes (avec hébergement de ceux-ci) et utilisation de l'espace cuisine à des fins de stockage – l'activité de cuisine n'étant pas autorisée

Dans le cadre de son activité, le **Bénéficiaire** pourra installer une extension de son activité à l'extérieur du bâtiment, sur la zone définie selon les plans annexés en ANNEXE 1 sous le terme « zone d'extension extérieure de l'activité ».

Le Bénéficiaire pourra également privatiser les espaces qui lui sont attribués dans le cadre exclusif du mécénat, via la Compagnie des Mécènes.

Toute activité différente de celles prévues à la Convention est interdite sous peine de résiliation de cette dernière. Aucune autre activité connexe ou complémentaire ne sera admise sans l'accord préalable et écrit du **Département** et qui sera formalisé par avenant.

Le **Bénéficiaire** s'engage, durant toute la durée de la Convention, à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale en corrélation avec l'état de vétusté du bâtiment.

L'occupation des lieux sur les emplacements autorisés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité et à la santé publique, notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) y compris pour les occupations extérieures.

4.1. Partenariats commerciaux

Le bénéficiaire est autorisé à formaliser des partenariats commerciaux avec des commerces ambulants alimentaires et littéraires exclusivement, sans que cela n'entraîne la requalification de la présente en bail commercial.

ARTICLE 5 - OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Au cours de l'exécution de la présente Convention, le **Bénéficiaire** pourra réaliser à ses frais exclusifs, pour l'exercice de son activité, des travaux de restauration, de réparation ou de modification quelconque. Ils pourront être réalisés à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment.

La réalisation de tels travaux devra toujours faire l'objet d'un accord express, préalable et écrit du **Département** et bénéficier de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment d'urbanisme.

Le **Bénéficiaire** ne pourra en aucune manière installer sur le terrain concédé, de bâtiment de quelque nature que ce soit, fussent-ils précaires et/ou démontable sans autorisation préalable et express du Département.

CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'OCCUPANT

ARTICLE 6 - PRINCIPES GENERAUX

Le **Bénéficiaire** exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les activités décrites à l'article 4 des présentes.

Sous peine de mise en œuvre des articles 15 et suivants de la présente Convention, l'exploitation ne pourra pas porter atteinte au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et la salubrité publiques tels que définis à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il en sera de même pour toute atteinte à la tranquillité ou aux bonnes mœurs.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX LOCAUX OCCUPES

7.1. Principes généraux de l'occupation

Le **Bénéficiaire** est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

Le **Bénéficiaire** fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des espaces occupés ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec son activité.

Le **Bénéficiaire** devra être en mesure de produire avant toute mise en exploitation des lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire y compris en extérieur

7.2. Entretien et réparations

• *Charge de l'entretien*

Le **Bénéficiaire** sera tenu aux réparations locatives ou de menu entretien énumérées par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret 87-712 du 26 août 1987.

Le Bénéficiaire devra maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués à usage privatif (hors espaces communs).

Le Bénéficiaire souffrira, pendant toute la durée de la Convention, l'exécution dans les locaux ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le Bailleur. Avant le début desdits travaux, une exonération partielle ou totale de la redevance et /ou des charges pourra être discutée à cet effet.

• *Modifications/améliorations*

Le **Bénéficiaire** ne pourra effectuer dans les lieux loués, sans accord préalable et écrit du **Département**, aucun changement de distribution des lieux (cloisonnement, percement, etc.).

Le **Bénéficiaire** s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la Convention d'occupation comme mentionné à l'article 4.1.

- **Bonne tenue des lieux / hygiène**

Dans tous les espaces occupés, le **Bénéficiaire** est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que précisés sur le plan fourni en ANNEXE 1 y compris ceux liés à la bonne évacuation des déchets. Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères vers les lieux prévus à cet effet.

Le **Bénéficiaire** devra fournir à première demande du **Département** tous certificats de contrôle imposés par la réglementation, le **Département** s'assurant ainsi du caractère effectif des bonnes pratiques de l'établissement.

En cas de manquement du **Bénéficiaire**, le **Département** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du **Bénéficiaire** à des nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à l'image de l'ensemble du site.

7.3. Maintenance, sécurité et réparations

Le **Bénéficiaire** assurera la maintenance technique et les contrôles réglementaires de tous les équipements des espaces occupés, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Le Département aura à sa charge le renouvellement et l'entretien des gradins, étant des biens immeubles par destination et non détachables de l'exploitation du site.

Le **Bénéficiaire** sera tenu de respecter les consignes de sécurité incendie.

Toute question relative à la sécurité contre l'incendie et la panique devra être obligatoirement traitée avec le **Département** qui se réservera le droit de saisir la commission de sécurité compétente.

En revanche, le **Bénéficiaire** assure à ses frais et risques, sans recours possible contre le **Département**, le respect de la sécurité dans les lieux mis à disposition.

Il est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et matériels dont il doit remplacer à ses frais les éléments usagers ou détériorés. Le **Bénéficiaire** répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

Le **Département** se réserve le droit de contrôler l'état des installations de sécurité et de les faire visiter par ses représentants, aux fins de prescrire au **Bénéficiaire** les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaire.

Le Bénéficiaire tient à la disposition du Département les rapports nécessaires.

7.4. Carence

En cas de carence du **Bénéficiaire** dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, le **Département** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du **Bénéficiaire** les travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois (3) mois, ramené à dix (10) jours en cas d'urgence et / ou de risque pour le bon ordre, la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES EXERCEES

8.1. Fonctionnement des espaces

Les modalités de fonctionnement des espaces mis à disposition restent à la charge du **Bénéficiaire** et exclusivement dans le cadre des activités autorisées à l'article 4.

Dans tous les espaces occupés, le **Bénéficiaire** est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que définis sur le plan fourni en ANNEXE 1, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

L'entretien des espaces verts reste à la charge du Département.

8.2. Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

Le **Bénéficiaire** est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable ou à

venir à son activité (notamment en ce qui concerne le stationnement, la police, l'inspection du travail, l'hygiène, la sécurité, le code de la santé publique de manière à ce que le **Département** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet) ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par le **Département**.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, le **Bénéficiaire** ne pourra réclamer au **Département** une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Le **Bénéficiaire** fournira au **Département** tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et sera seul responsable de leur obtention.

CHAPITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 9 - REDEVANCE

L'occupation des lieux désignés à l'article 1 et appartenant au domaine public donnera lieu à la perception d'une redevance domaniale annuelle qui tient compte des avantages de toute nature procurés au **Bénéficiaire**.

En effet, conformément à l'article L2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques, « *La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.* »

Le **Bénéficiaire** ne devra pas, sous peine de pénalités, laisser écouler un terme sans acquitter la redevance.

La redevance est composée d'un loyer et de provisions pour charges qui s'additionnent comme suit.

9.1. Loyer annuel

Le loyer s'élève à 112 903,61€ (cent-douze-mille-neuf-cent-trois euros et soixante-et-un cts) par an.

Le montant du loyer sera réactualisé chaque année à la date anniversaire de la Convention, en fonction de la variation de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2024, soit 137,12.

9.2. Provisions pour charges annuelles

En sus du loyer, le **Bénéficiaire** devra acquitter des provisions pour charges pour un montant de 85 759,51€ (quatre-vingt-cinq-mille-sept-cent-cinquante-neuf euros et cinquante-et-un cts) par an.

Elles comprennent : la vérification de la sécurité des équipements propres à la Scène Nationale (perches et nacelles), l'eau, l'électricité, le chauffage, la maintenance du système de sécurité incendie, la vérification des extincteurs et des systèmes de désenfumage, la vérification des installations électriques, l'assurance du bâtiment, l'entretien des espaces communs (ménage, petites interventions), la taxe foncière, la taxe d'ordures ménagères.

Ces provisions pour charges feront l'objet d'une régularisation annuelle, selon la quote-part incombant au Bénéficiaire et définie comme suit, et seront réévaluées chaque année en fonction du montant des dépenses de l'année N-1.

Surface totale du bâtiment : **2 587,20 m²**

Surface occupée par le bénéficiaire : 1 146,70 m² + 57,30% des parties communes, soit une surface totale de **1 482,70 m²**.

Charges	Quote-part bénéficiaire	charges 2024
Vérification de sécurité sur équipements du plateau (perches, nacelles)	100% des dépenses réelles	2 136,87 €
Eau	57,30 % des dépenses réelles	630,40 €
Electricité	57,30 % des dépenses réelles	63 443,27 €
Exploitation du système de chauffage (contrat P1+P2)	57,30 % des dépenses réelles	8 084,13 €
Maintenance système de sécurité incendie	57,30 % des dépenses réelles	1 529,56 €
Vérifications extincteurs et désenfumage	57,30 % des dépenses réelles	383,37 €
Vérifications installations électriques	57,30 % des dépenses réelles	1 343,30 €
Assurance bâtiment	57,30 % des dépenses réelles	1 368,91 €
Entretien (ménage des espaces communs (2h/jour) et surveillance + petite interventions sur les espaces communs (1/4 de temps d'un agent)	57,30 % des dépenses réelles	6 671,78 €
Taxe ordures ménagères	57,30 % des dépenses réelles	167,92 €

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

La redevance sera payable à terme échu, au Service de Gestion Comptable selon les modalités suivantes :

- Le **Département** émettra, en décembre de chaque année, un titre de recette correspondant au loyer, charges comprises ;
- Le **Département** émettra également, chaque année, un titre de recette correspondant à la régularisation annuelle des provisions pour charges.

ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES

Le **Bénéficiaire** devra satisfaire à tous les impôts et taxes liés à son occupation et à son activité, de manière à ce que le **Département** ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

- a) Le **Bénéficiaire** acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par le **Département**, soit par les collectivités locales.
- b) Il devra en outre rembourser au **Département** en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels viendrait à être assujéti le **Département** par suite de nouvelles constructions, aménagements et installations des locaux occupés et à ce titre notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

CHAPITRE 5 : DECLARATION DU DÉPARTEMENT

ARTICLE 12 - DECLARATION DU DÉPARTEMENT

Le **Département** déclare que le local est situé :

- Dans une zone de sismicité de niveau 2 ;
- Dans une zone couverte par les plans de prévention des risques naturels prévisibles suivants : inondation
- Dans une zone classée à potentiel radon niveau 3 ;
- Dans une zone comprenant 1 ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS).
- Toute autre servitude d'urbanisme

Ces informations sont récapitulées dans la fiche communale des risques en annexe de la présente (ANNEXE 3)

Le **Département** déclare par ailleurs n'avoir créé aucune servitude sur l'immeuble sus-désigné et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres sur celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux ;
- des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme.

Les occupants seront informés de toute évolution législative ou réglementaire concernant l'occupation du bâtiment qu'ils sont tenus de respecter.

Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever le bien du **Département** mis à disposition du **Bénéficiaire** relevant du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent et ceci en application de l'article L2122-4 du code des propriétés des personnes publiques.

Le **Bénéficiaire** déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de cette réglementation et de ces éléments. Il déclare en faire son affaire personnelle, sans recours d'aucune sorte contre le **Département**.

CHAPITRE 6 - RESPONSABILITES et ASSURANCES

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE

Le **Bénéficiaire** est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

Le **Département** est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du **Bénéficiaire** ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire s'oblige à garantir et relever indemne le Département de toute condamnation** qui pourrait être prononcée à l'encontre du **Département**, au titre de la responsabilité qui pourrait incomber au **Bénéficiaire** dans le cadre de la présente Convention.

Le **Bénéficiaire** devra également informer sans délai le **Département** de tout sinistre ou dégradation dont il aura eu connaissance et impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le **Département**

de ce sinistre.

ARTICLE 14 - ASSURANCES

Le **Bénéficiaire** doit contracter dès la remise des clés des locaux par le **Département**, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incombent en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente Convention.
- Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre le **Département** et ses assureurs.
- Le **Bénéficiaire** doit également assurer sa responsabilité à l'égard du **Département**, en ce qui concerne notamment les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions, qui affecteraient le bâtiment.

D'UNE FAÇON GÉNÉRALE, LES CONTRATS D'ASSURANCE SOUSCRITS DEVRONT PRÉCISER :

- Que le **Département** ne pourra en aucun cas être tenu responsable vis-à-vis du **Bénéficiaire**, du défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces occupés ;
- Que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part du **Bénéficiaire**, qu'un mois après notification par lettre recommandée au **Département** de ce défaut de paiement.

Le **Département** aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies au titre de la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements sera intégralement affectée à cette destination.

Le **Bénéficiaire** acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement auprès du **Département** par la fourniture annuelle d'une attestation d'assurance pour les polices prévues dans le présent article.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité du **Département** pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

CHAPITRE 7 - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE

ARTICLE 15 - SANCTIONS ET PÉNALITÉS

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du **Bénéficiaire**, sans préjudice de la mise en œuvre des pouvoirs de résiliation, ou, s'il y a lieu, de toute demande ultérieure de dommages et intérêts par le **Département**.

- **Défaut de production des documents prévus par la Convention**

Il est expressément précisé que le défaut de production de tout document exigé par la présente Convention sera considéré comme un manquement aux obligations contractuelles au sens du présent article.

ARTICLE 16 - MESURES D'URGENCE

Le **Département** se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de faute grave du **Bénéficiaire** dans l'exécution de ses obligations contractuelles, toutes mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire des espaces occupés.

Les conséquences financières des mesures prises à ce titre par le **Département** sont à la charge du **Bénéficiaire**, sauf cas de force majeure ou sauf destruction totale ou partielle des locaux ou retard imputable au **Département**.

CHAPITRE 8 - FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 17 - CAS DE FIN DE LA CONVENTION - DISPOSITIONS COMMUNES

Le présent contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- 1 - A la date d'expiration du contrat prévue à l'article relatif à la « durée de la Convention » ;
- 2 - En cas de résiliation de la Convention.

A la date de la fin de la Convention, quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions, améliorations ou installation de caractère immobilier deviennent de plein droit propriété du **Département**, quitte de tous privilèges et hypothèques, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

A la date de la fin de la Convention, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire n'a aucun droit à son renouvellement.

A l'expiration de la durée de la présente Convention, le Bénéficiaire n'a droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 18 - CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME

D'une manière générale, le **Bénéficiaire** s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par le **Département** pour faciliter l'installation d'un nouvel occupant.

A l'expiration du contrat, il est convenu que le **Bénéficiaire** est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il a procédé, sauf dans l'hypothèse où le **Département** accepterait leur rachat.

Trois (3) mois avant l'expiration du contrat, le **Département** et le **Bénéficiaire** arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état et leur planning de réalisation qu'il appartiendra au **Bénéficiaire** d'exécuter à ses frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai prévu dans le planning de réalisation, le **Département** pourra faire procéder d'office et aux frais du **Bénéficiaire**, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

ARTICLE 19 - RESILIATION PAR LE DEPARTEMENT

Il pourra être mis un terme à la présente Convention avant la date d'expiration prévue à l'article 2 DUREE DE LA CONVENTION, dans les conditions ci-après.

19.1. Résiliation pour manquement aux obligations du Bénéficiaire

En cas de manquement aux obligations du **Bénéficiaire**, à moins que ses manquements ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente Convention, le **Département** pourra prononcer la résiliation de la Convention de plein droit sans formalité judiciaire.

Pour mettre en œuvre la présente clause, le **Département** devra adresser à l'**Bénéficiaire** la résiliation dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **Bénéficiaire**.

La résiliation pour faute ne peut prendre effet qu'après un délai minimum d'1 (UN) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du **Bénéficiaire**.

Il sera cité comme cause de résiliation :

- **tout manquement à l'une quelconque des stipulations de la présente Convention**, et conformément à la réglementation en vigueur ;

Mais aussi notamment :

- au cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant ou au cas de dissolution du **Bénéficiaire**,
- au cas où l'occupant viendrait à cesser, pendant plus de six (6) mois, d'exercer dans les lieux l'activité prévue de son fait,
- en cas d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
- en cas de condamnation pour crime ou délit lié aux bonnes mœurs pouvant nuire à l'image du **Département**.
- en cas de retrait ou de perte du label « SCENE NATIONALE ».
- en cas de non renouvellement de la Convention Pluriannuelle d'Objectifs.

Les redevances payées d'avance par le **Bénéficiaire** resteront acquises **au Département**, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes restant dues.

19.2. Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Département peut mettre fin à la présente Convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision de résiliation pour motif d'intérêt général ne peut prendre effet qu'à la fin de la saison culturelle, après un délai minimum de trois (3) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au **Bénéficiaire**.

19.3. Autres cas de résiliation :

Le Département pourra résilier de plein droit la Convention d'occupation sans formalité :

- En cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du code civil.

ARTICLE 20 - RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE

Le **Bénéficiaire** peut à tout moment résilier la présente par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le **Bénéficiaire** renonce à toute indemnité en sa faveur y compris à toute indemnité de rachat de ses investissements.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 - INVENTAIRE DES LIEUX

S'agissant d'un renouvellement d'autorisation d'occuper les lieux, il ne sera pas établi d'état des lieux sur ces occupations anciennes.

Néanmoins, un état des lieux sera effectué pour l'occupation des nouveaux espaces – bar et logements –

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression de biens meubles, de matériel et de mobilier effectué ou imposé par le **Département**, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Convention, le **Bénéficiaire** fait élection de domicile en son siège social.

ARTICLE 23 - ANNEXES

- a) Les Parties conviennent que les annexes font partie intégrante de la présente Convention et peuvent s'y référer en tant que de besoin.

Toutefois, en cas de contradiction sur quelques points que ce soit entre les termes contenus dans les annexes et ceux de la présente Convention, cette dernière prévaut.

- b) *annexes*
 - ANNEXE 1** - Localisation et plans des espaces occupés
 - ANNEXE 2** - État des lieux et inventaires, pour les parties nouvellement mises à la disposition du Bénéficiaire par la présente
 - ANNEXE 3** – Diagnostics
 - ANNEXE 4** – Liste des charges récupérables, et des entretiens et réparations locatives

ARTICLE 24 – REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente Convention seront soumis au Tribunal Administratif de **LIMOGES** (87).

ARTICLE 25 – INDIVISIBILITE DE LA PROMESSE

De la commune volonté des Parties, toutes les clauses de la présente Convention sont de rigueur. Chacune est la condition déterminante de la présente Convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

Fait à en 2 exemplaires originaux

Date :

Signatures :

Pour le **Département**

Pour le **Bénéficiaire**

ANNEXE 1 - Localisation et plans des espaces occupés

ANNEXE 2 -État des lieux

ANNEXE 3 – Diagnostics

ANNEXE 4 – Liste des charges récupérables, et des entretiens et réparation

Les listes annexées sont reproduites conformément aux décrets n°87-712 et n°87-713 du 26 août 1987. Elles sont fournies à titre indicatif et ne sauraient impliquer l'application des charges ou opérations relatives à des équipements ou accès inexistant dans les locaux concernés.




Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON


Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.


Croquis de repérage


Niveau RDC BAS

Partie 1


 Scène Nationale

 Cité de la Tapisserie

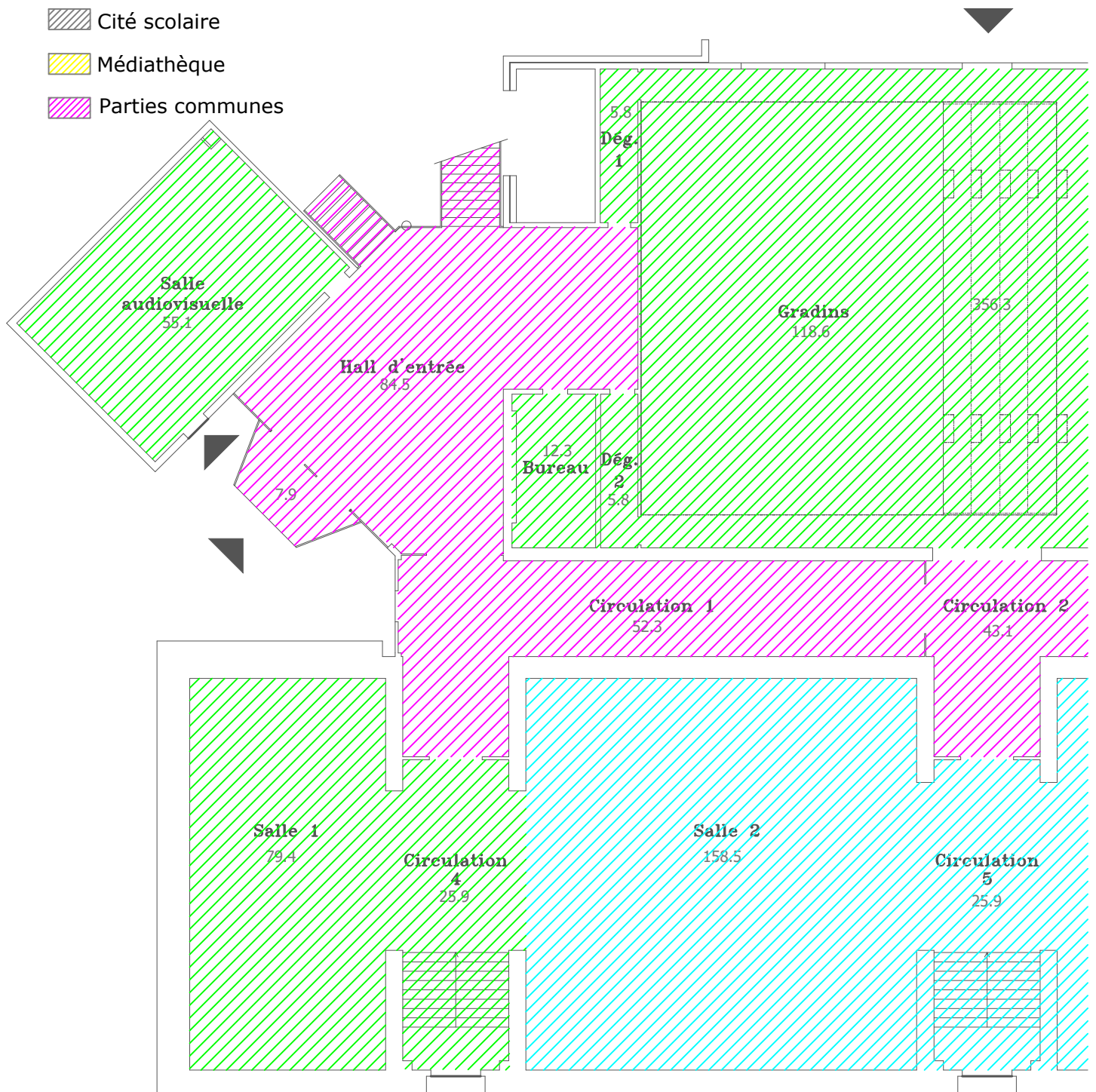
 Département de la Creuse

 Cité scolaire

 Médiathèque

 Parties communes

Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON



Croquis sans échelle

Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.

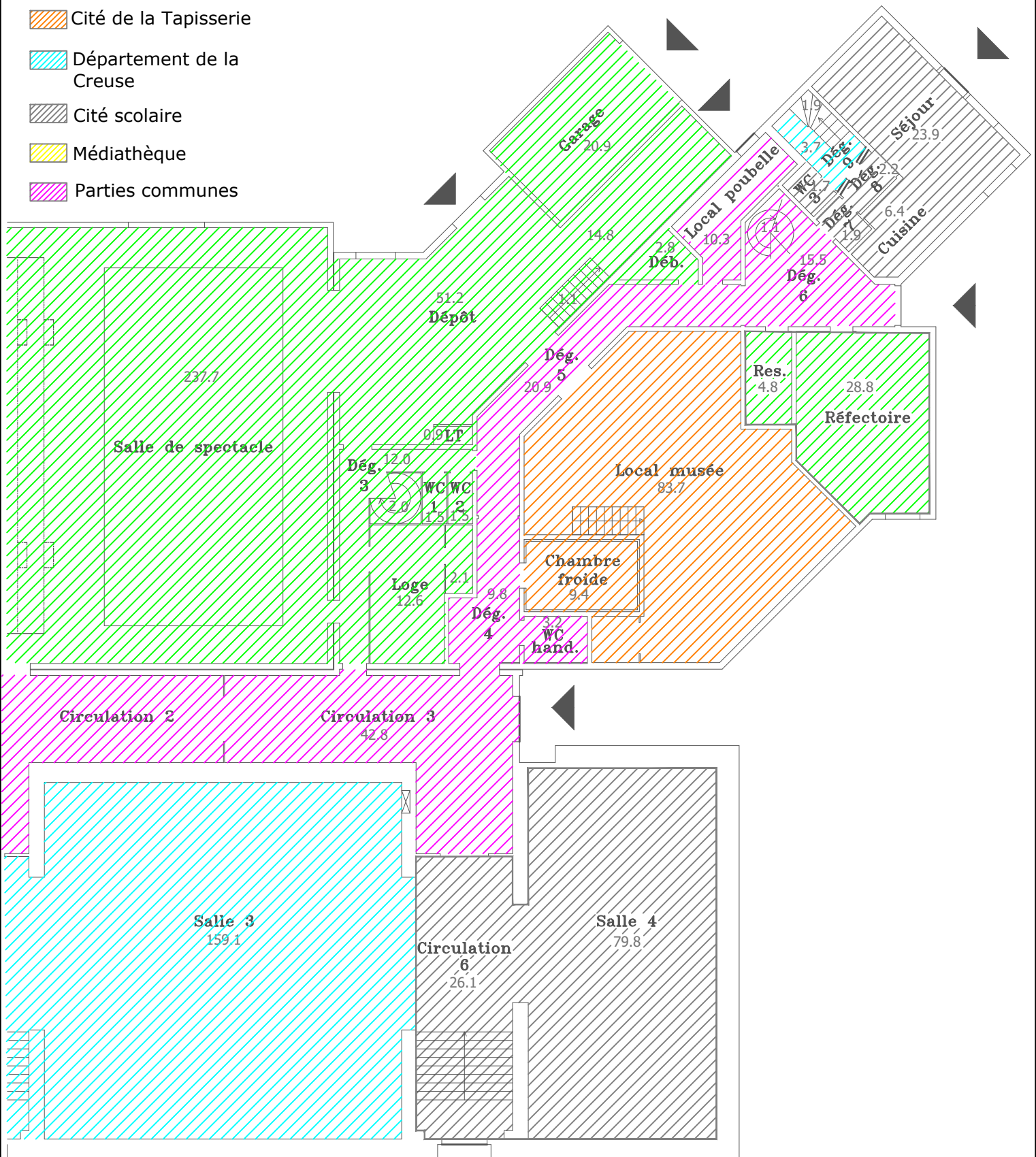
Croquis de repérage

Niveau RDC BAS

Partie 2

- Scène Nationale
- Cité de la Tapisserie
- Département de la Creuse
- Cité scolaire
- Médiathèque
- Parties communes

Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON




Croquis sans échelle


Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.


Croquis de repérage

Niveau RDC HAUT


 Scène Nationale

 Cité de la Tapisserie

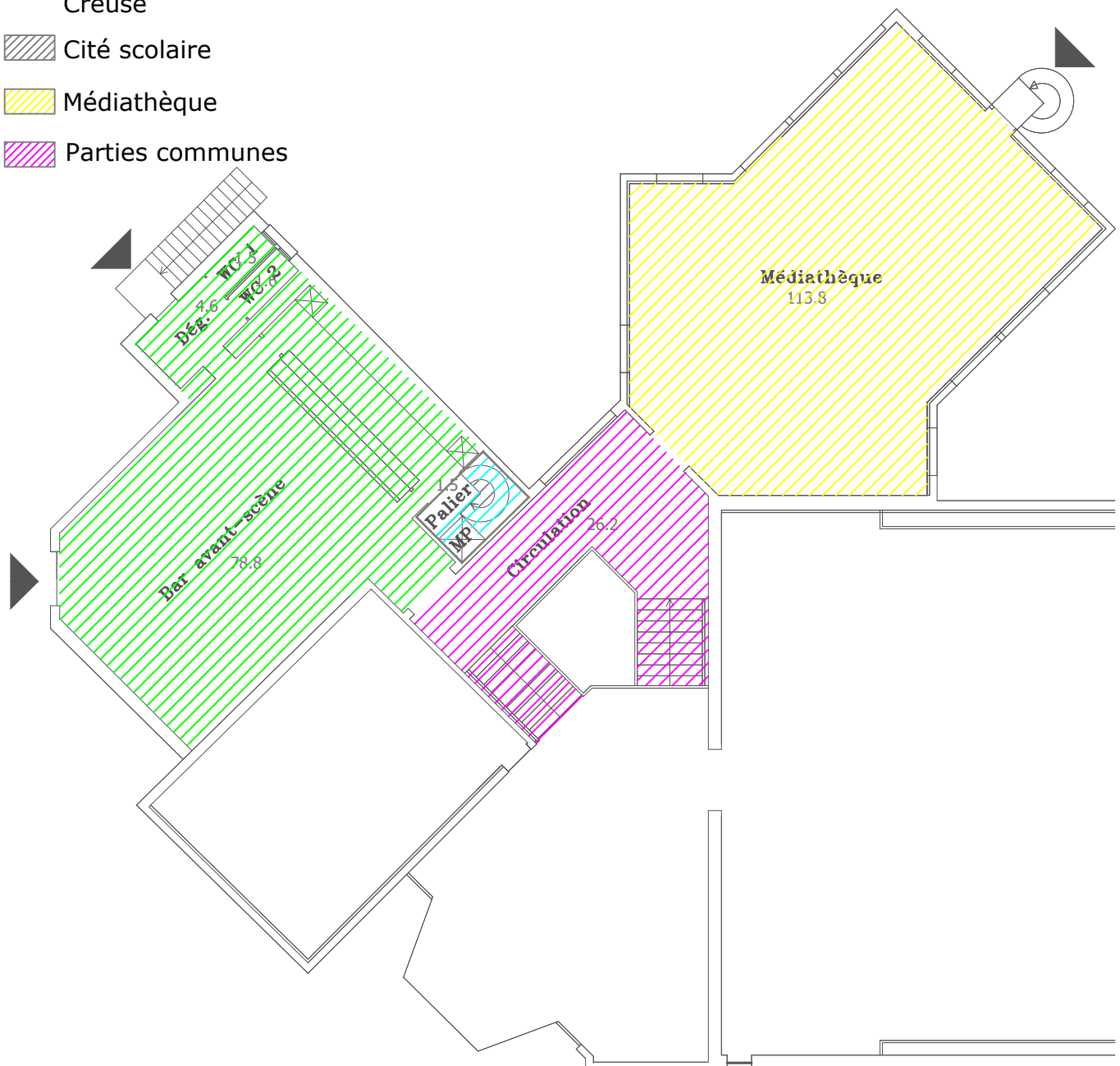
 Département de la Creuse

 Cité scolaire

 Médiathèque

 Parties communes

Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON



Croquis sans échelle

Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.

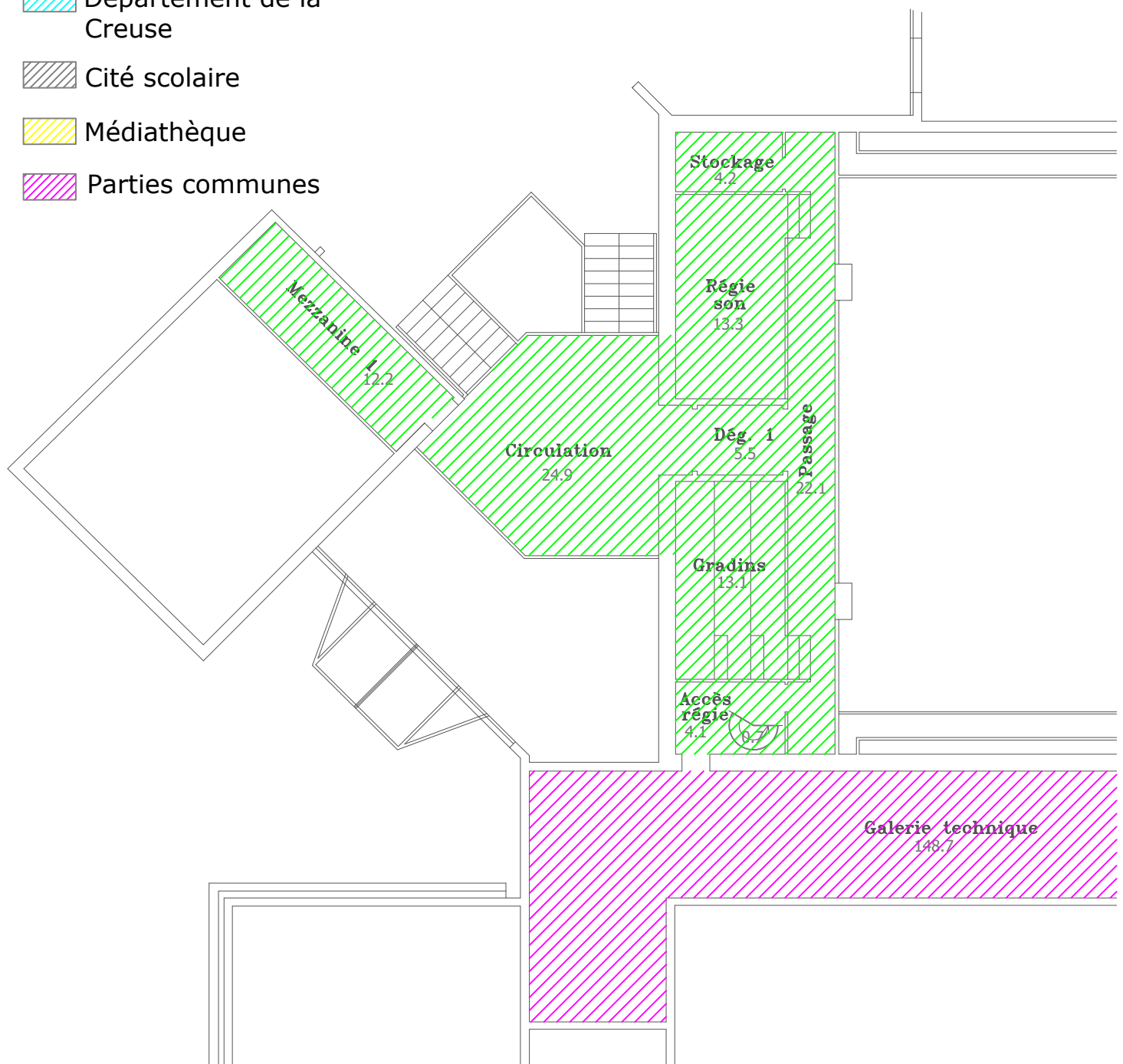
Croquis de repérage

Niveau R+1

Partie 1

Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON

-  Scène Nationale
-  Cité de la Tapisserie
-  Département de la Creuse
-  Cité scolaire
-  Médiathèque
-  Parties communes



Croquis sans échelle

Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.


Croquis de repérage


Niveau R+1


Partie 2

Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON

 Scène Nationale

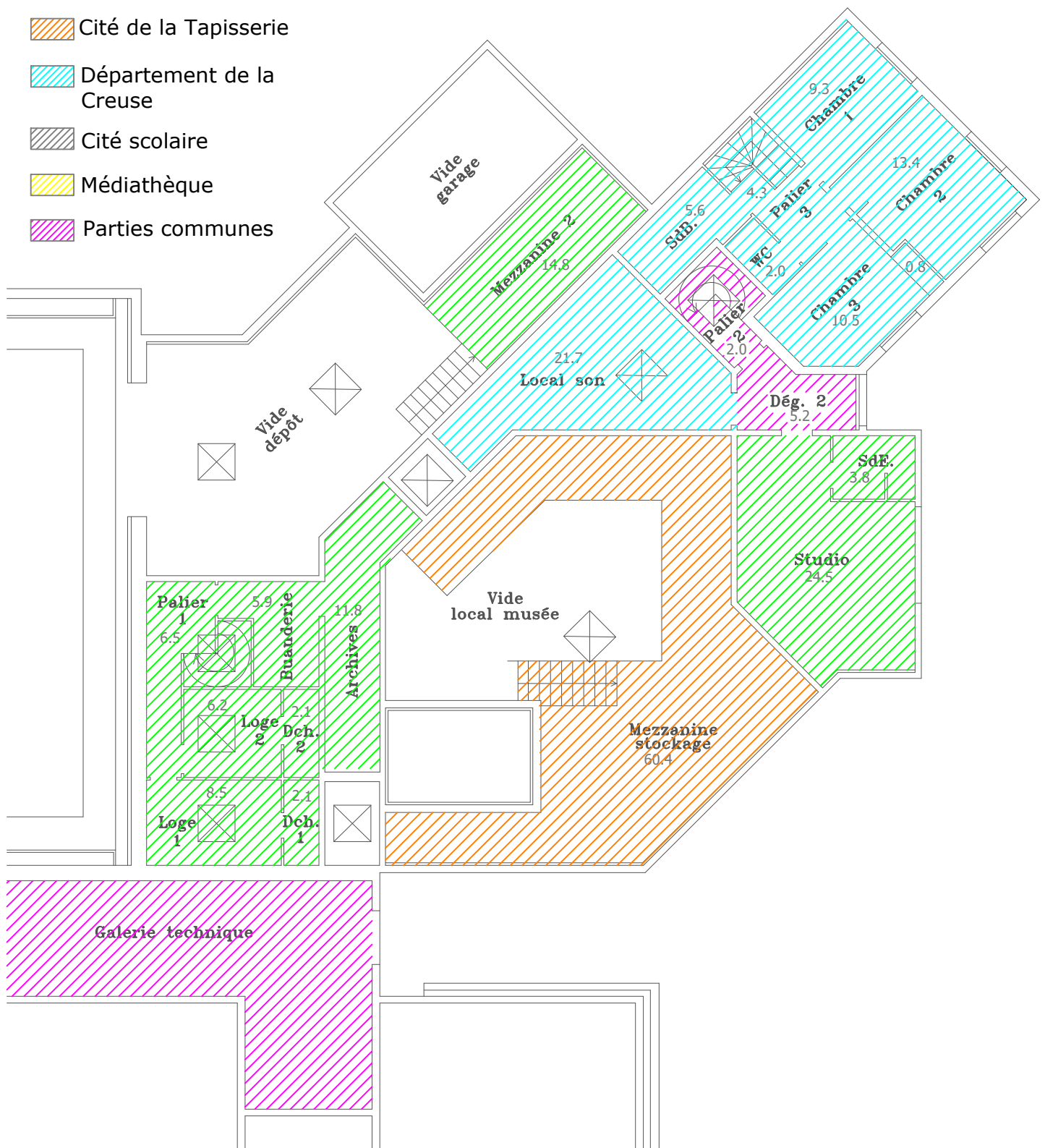
 Cité de la Tapisserie

 Département de la Creuse

 Cité scolaire

 Médiathèque

 Parties communes



Croquis sans échelle

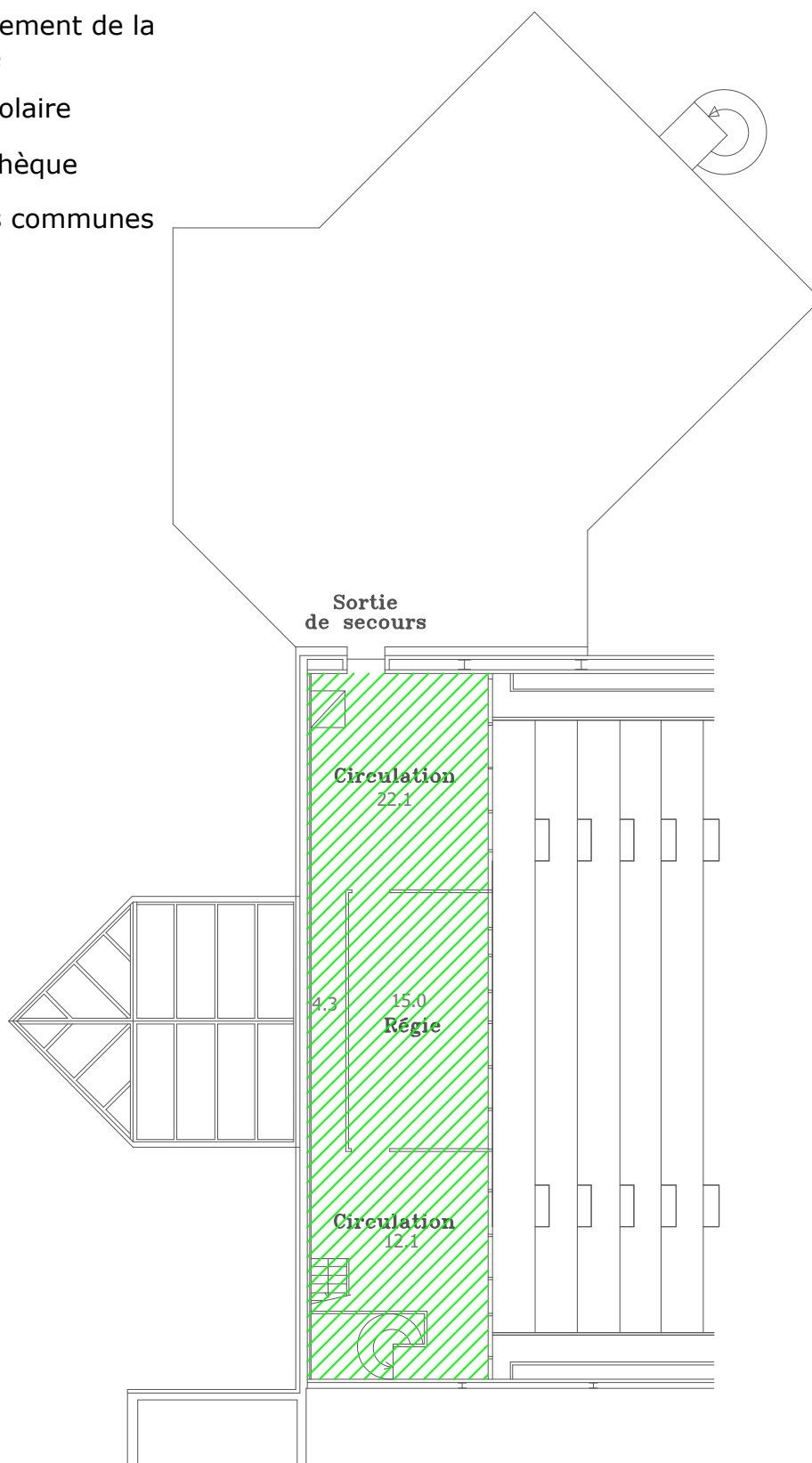
Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.

Croquis de repérage

Niveau R+2

Centre culturel et artistique Jean Lurçat
23200 AUBUSSON

-  Scène Nationale
-  Cité de la Tapisserie
-  Département de la Creuse
-  Cité scolaire
-  Médiathèque
-  Parties communes



Croquis sans échelle

Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.



FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Date de création : **15/04/2025**Réf. du présent DTA : **DÉPARTEMENT de la CREUSE-20.03.25- 3756 A**

Historique des dates de mise à jour :



1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA

1a - Propriétaire

Nom : **DÉPARTEMENT de la CREUSE**
 Adresse : **14, Avenue Pierre LEROUX**
23000 GUÉRET

1b - Etablissement

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :

Nature du bâtiment :

Adresse : **Bâtiment avenue des Lissiers**
23200 AUBUSSON

Nombre de Pièces :

Etage :

Numéro de Lot :

Bâtiment :

Référence Cadastre : **NC**

Escalier :

Date du permis de construire :

Porte :

Non communiquée

1c - Détenteur du dossier technique amiante :

Nom : **DÉPARTEMENT de la CREUSE**Adresse : **14, Avenue Pierre LEROUX**
23000 GUÉRET

Fonction :

Service :

Téléphone : 05 44 30 27 04

1d - Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier :

1e - Conclusion

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

SOMMAIRE

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA.....	1
1a - Propriétaire	1
1b - Etablissement.....	1
1c - Détenteur du dossier technique amiante :	1
1d - Modalités de consultation de ce dossier :	1
1e - Conclusion.....	1
2 – RAPPORTS DE REPERAGE	3
3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE.....	4
4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE	6
4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	6
4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	6
5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES.....	6
5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*	6
5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante	6
6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES.....	6
6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	6
6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	6
7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE	6
8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS	9

2 – RAPPORTS DE REPERAGE

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société	Opérateur de repérage	Objet du repérage
DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25-3756	15/04/2025	DIAGAUDIT CONSEILS	DELHOMMAIS Alexandre	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE

Date de repérage : 15/04/2025

N° de référence : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Repérage des matériaux de la liste A : Oui

(au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique)

Repérage des matériaux de la liste B : Oui

(au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique)

Autres repérages (préciser) :

Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) :

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

N°	Local / partie d'immeuble	Etage
1	Dégagements n°2	1er SS
2	Ancienne cuisine	1er SS
3	Serveur	1er SS
4	Bureau n°1	1er SS
5	Bureau n°2	1er SS
6	Bureau n°3	1er SS
7	Bureau n°4	1er SS
8	Bureau n°5	1er SS
9	Bureau n°6	1er SS
10	Bureau n°7	1er SS
11	Dégagements n°5	1er SS
12	Dégagements n°4	1er SS
13	Dégagements n°3	1er SS
14	Dégagements n°1	1er SS
15	Sanitaires Hommes	1er SS
16	Local CTA	1er SS
17	Local elect	1er SS
18	WC n°5	1er SS
19	WC n°4	1er SS
20	Sanitaires femmes	1er SS
21	WC n°3	1er SS
22	WC n°2	1er SS
23	WC n°1	1er SS
24	Rgt.	1er SS
25	Salle audio	RDC part 1
26	Bureau RdC bas part 1	RDC part 1
27	Dégagements n°1	RDC part 1
28	Dégagements n°2	RDC part 1
29	Gradins	RDC part 1
30	Circulation 5	RDC part 1
31	Hall d'entrée	RDC part 1
32	Circulation n°1	RDC part 1
33	Circulation n°2	RDC part 1
34	Salle n°1	RDC part 1
35	Salle n°2	RDC part 1
36	Circulation n°4	RDC part 1
37	Salle spectacle	RDC part 2
38	Dépôt	RDC part 2
39	Garage	RDC part 2
40	Dgt 5	RDC part 2
41	Dgt 3	RDC part 2
42	Local tech	RDC part 2
43	WC 1	RDC part 2
44	Wc 2	RDC part 2
45	Loge	RDC part 2
46	Annexe loge	RDC part 2
47	Sanitaires	RDC part 2
48	Débarras	RDC part 2
49	Dgt 6	RDC part 2
50	Res	RDC part 2
51	Réfectoire	RDC part 2

Amiante

N°	Local / partie d'immeuble	Etage
52	Cuisine	RDC part 2
53	Dgt 7	RDC part 2
54	Dgt 8	RDC part 2
55	Séjour	RDC part 2
56	Wc 3	RDC part 2
57	Local musée	RDC part 2
58	Bar avant scène	RDC Haut
59	Dgt	RDC Haut
60	WC n°1	RDC Haut
62	WC n°2	RDC Haut
63	Pallier	RDC Haut
64	Circulation	RDC Haut
66	Mezzanine 1	1er Part 1
67	Circulation	1er Part 1
68	Dgt 1	1er Part 1
69	Passage	1er Part 1
70	Régie son	1er Part 1
71	Stockage	1er Part 1
72	Gradins	1er Part 1
73	Accès régie	1er Part 1
74	Galerie technique	1er Part 1
75	Pallier 1	1er Part 2
76	Loge 1	1er Part 2
77	Dch 1	1er Part 2
78	Loge 2	1er Part 2
79	Dch 2	1er Part 2
80	Buanderie	1er Part 2
82	Pallier 2	1er Part 2
83	Local son	1er Part 2
84	SdB	1er Part 2
85	Pallier 3	1er Part 2
86	Chambre 1	1er Part 2
87	Chambre 2	1er Part 2
88	Chambre 3	1er Part 2
89	WC	1er Part 2
90	Dgt 2	1er Part 2
91	Studio	1er Part 2
92	Salle d'eau	1er Part 2
93	Circulation	2ème
94	Régie	2ème
95	Circulation	2ème
96	Passage	2ème
97	Dgt 4	RDC part 2
98	Chambre froide	RDC part 2
99	WC handicapé	RDC part 2
100	Circulation 3	RDC part 2
101	Local poubelle	RDC part 2
102	Dgt 9	RDC part 2
103	Médiathèque	RDC Haut

Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) :

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Justification
61	Mezzanine	1er Part 2	Porte Fermée à clé.
65	WC	1er Part 2	Porte Fermée à clé.
81	Archives	1er Part 2	Porte Fermée à clé.

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de repérage : 15/04/2025

N° de référence : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25-3756

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
5	Bureau n°2	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
6	Bureau n°3	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
7	Bureau n°4	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
8	Bureau n°5	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
9	Bureau n°6	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
10	Bureau n°7	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
11	Dégagements n°5	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		
12	Dégagements n°4	1er SS	Plafond	Plafond	Flocage - Non peint		

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(2) Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES**5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante***

Néant

* L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES**6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Néant

6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

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

Amiante

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 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er 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 no 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 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..

8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Bâtiment avenue des Lissiers 23200 AUBUSSON
N° dossier :	DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756				
N° planche :	1/7	Version :	0		
Origine du plan :	Fourni par le client			Bâtiment – Niveau :	N - 1

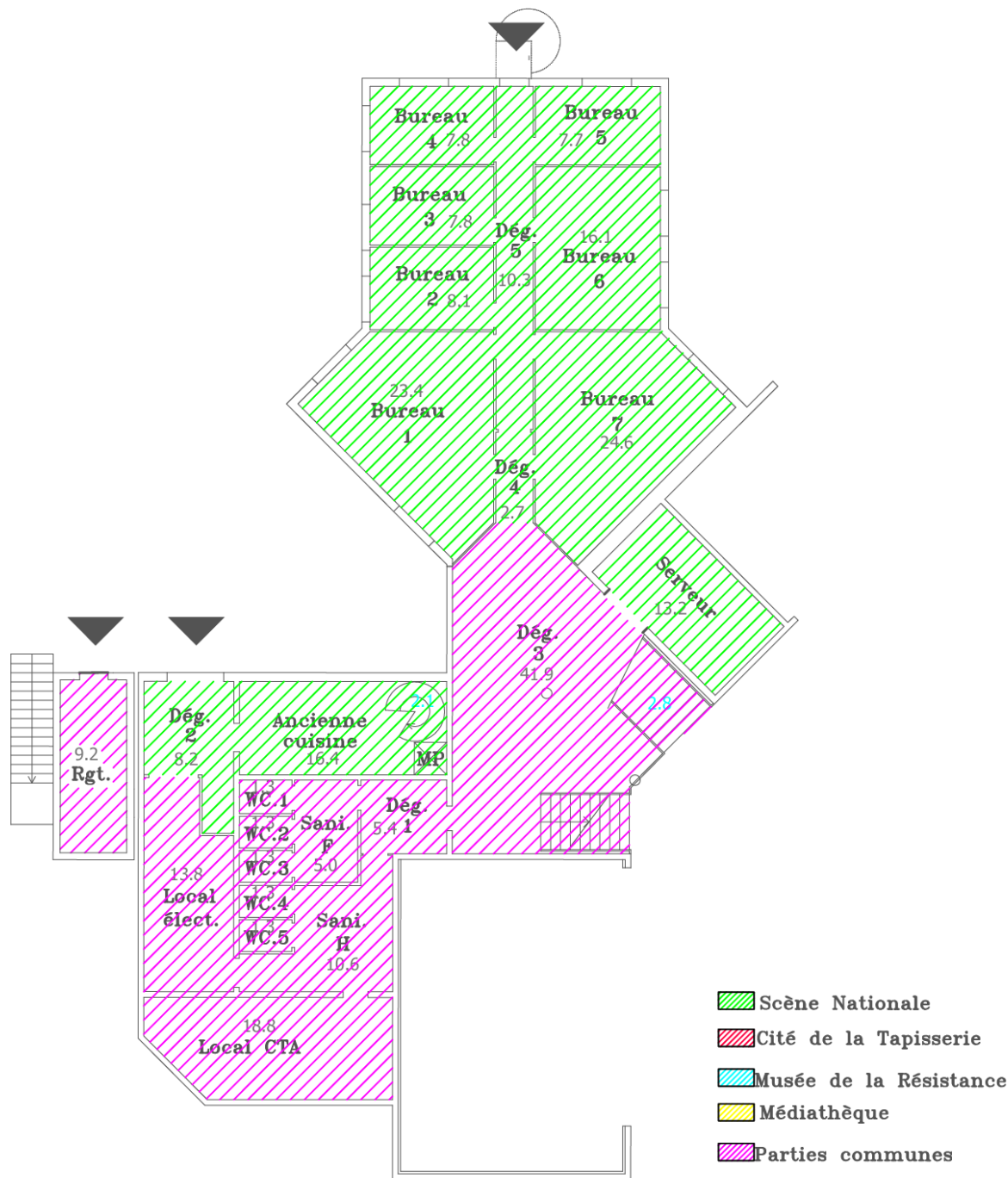


PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756

Adresse de l'immeuble :

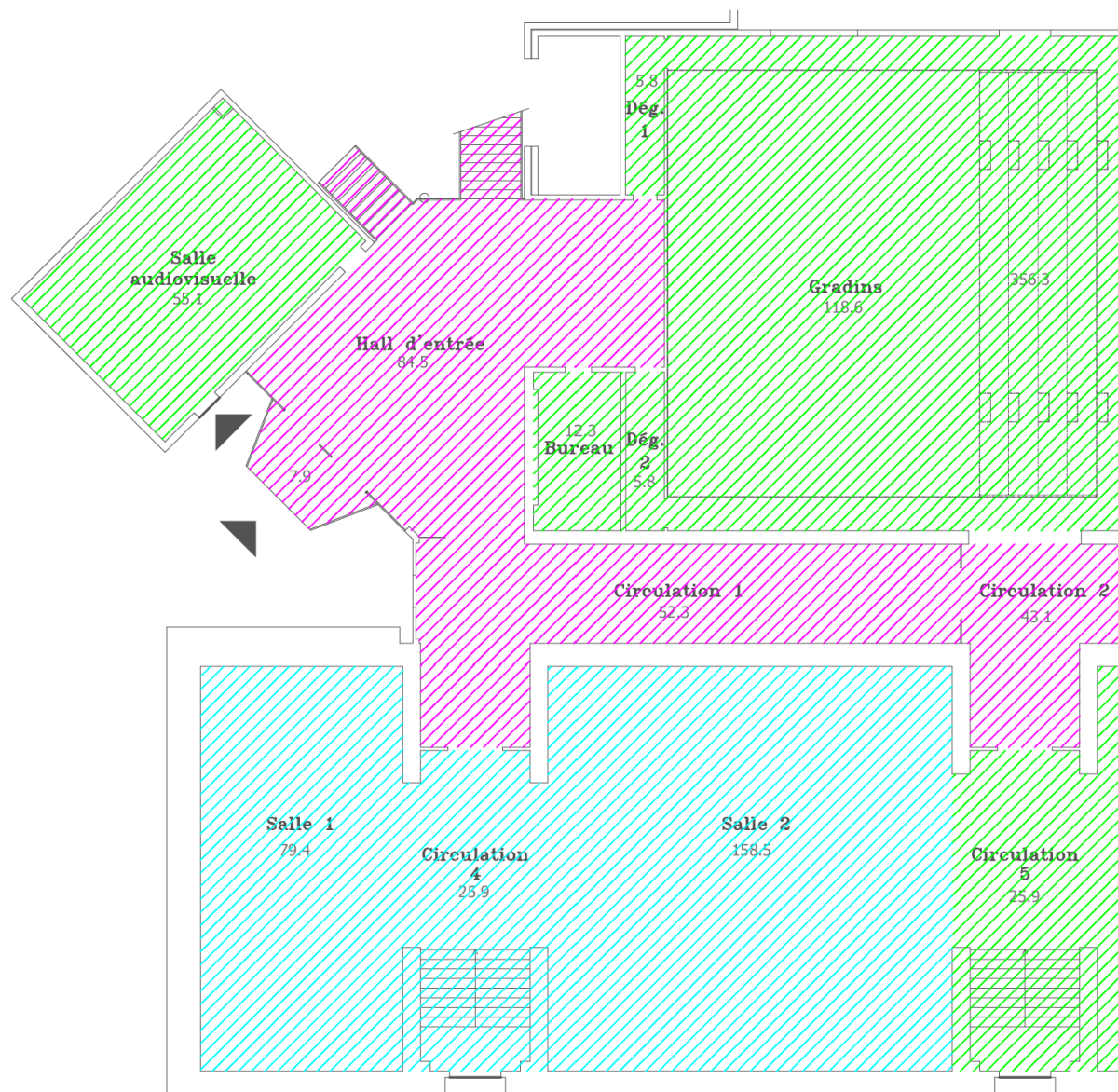
Bâtiment
avenue des Lissiers
23200 AUBUSSON






N° planche : 2/7 Version : 0 Type : Croquis

Origine du plan : Fournit par le client

Bâtiment – Niveau :

Rdc Bas



-  Scène Nationale
-  Cité de la Tapisserie
-  Musée de la Résistance
-  Médiathèque
-  Parties communes

Croquis sans échelle

Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Bâtiment avenue des Lissiers 23200 AUBUSSON		
N° dossier :	DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756						
N° planche :	3/7	Version :	0			Type :	Croquis
Origine du plan :	Fournit par le client					Bâtiment – Niveau :	RdC Bas part 2

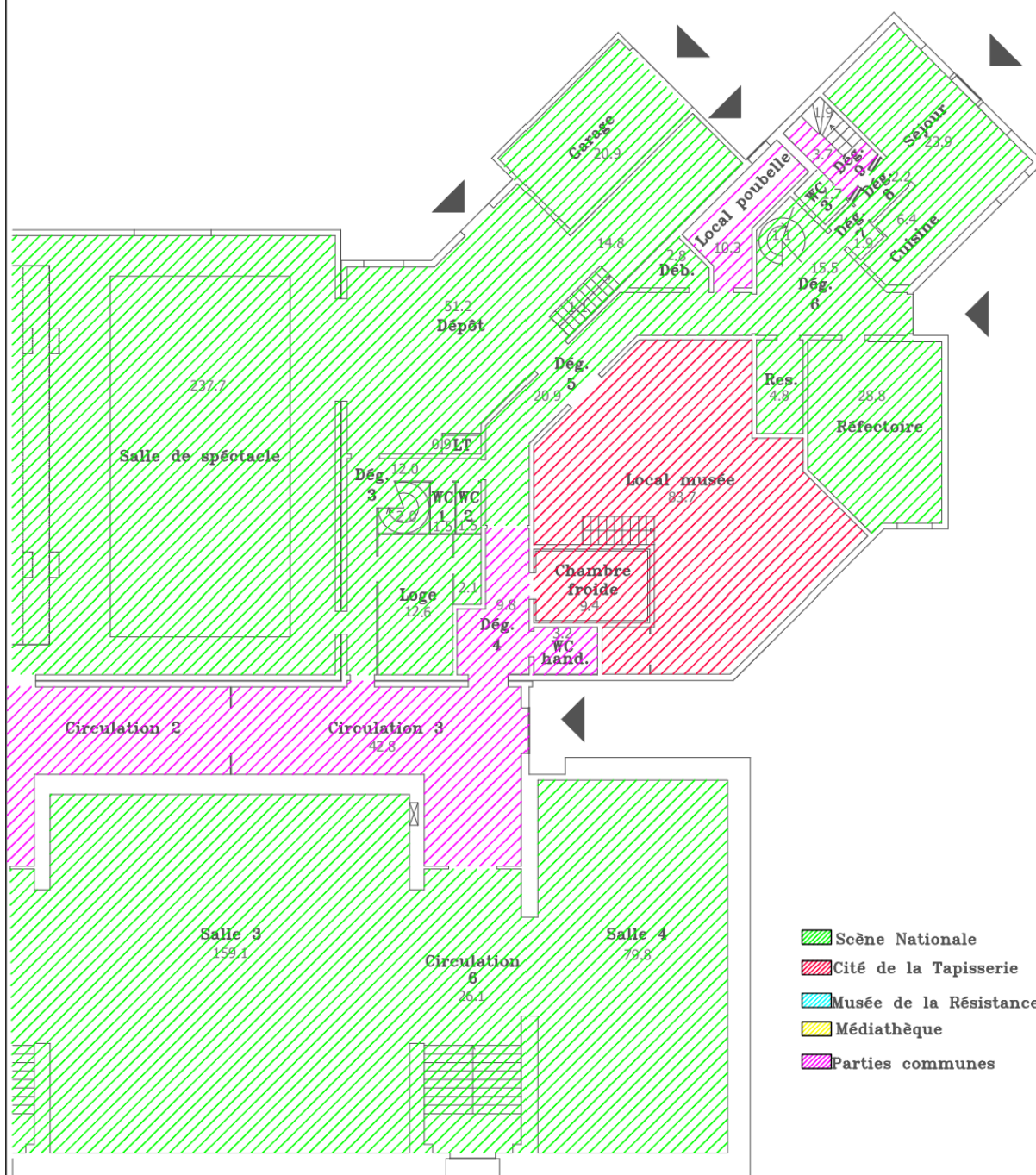


PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756

Adresse de l'immeuble :

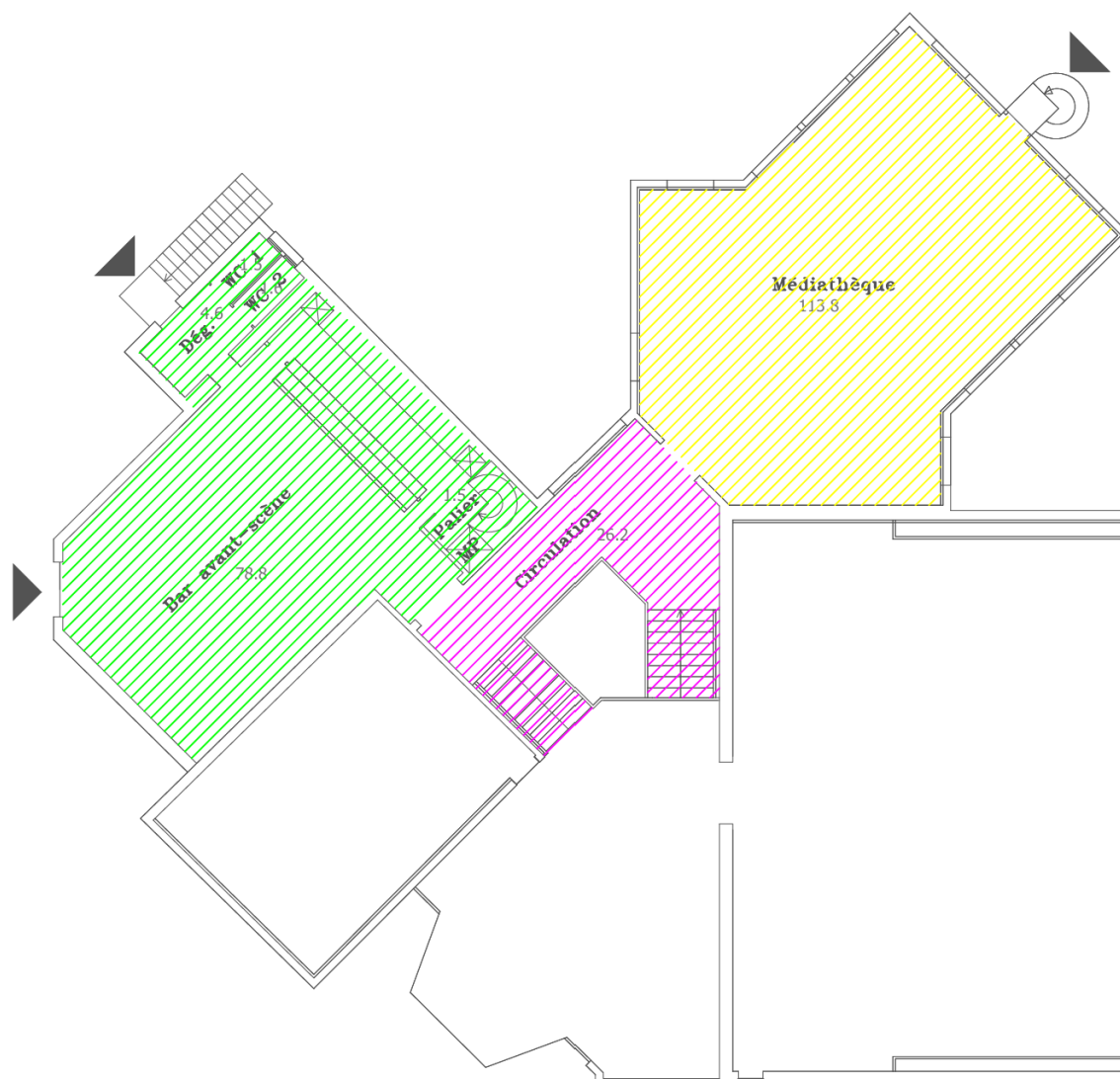
Bâtiment
avenue des Lissiers
23200 AUBUSSON

N° planche : 4/7 Version : 0 Type : Croquis

Origine du plan : Fournit par le client

Bâtiment – Niveau :

RdC Haut


 Scène Nationale

 Cité de la Tapisserie

 Musée de la Résistance

 Médiathèque

Croquis sans échelle

PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756

Adresse de l'immeuble :

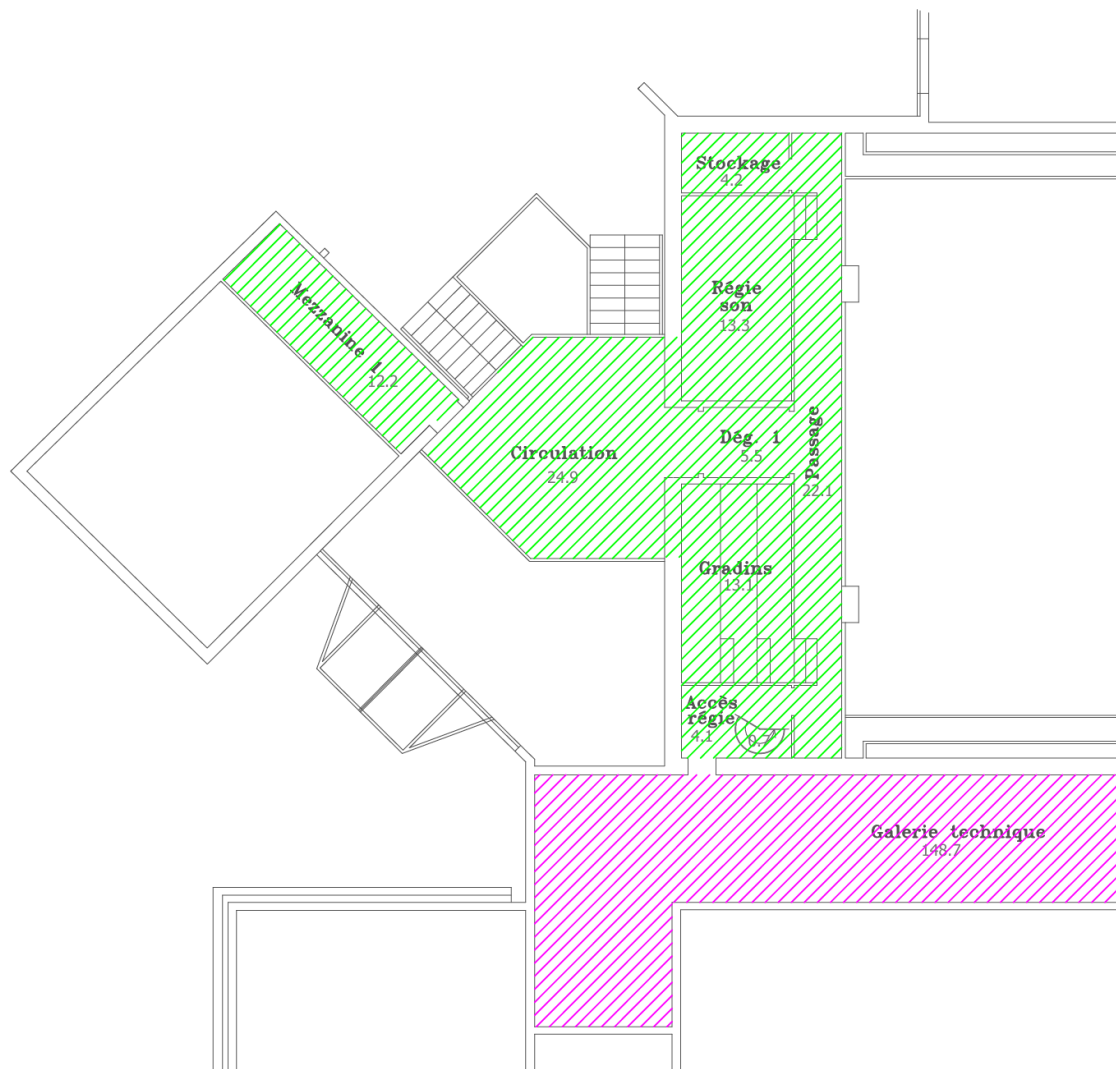
Bâtiment
avenue des Lissiers
23200 AUBUSSON






N° planche : 5/7 Version : 0 Type : Croquis

Origine du plan : Fournit par le client

Bâtiment – Niveau :

R+1 part 1



-  Scène Nationale
-  Cité de la Tapisserie
-  Musée de la Résistance
-  Médiathèque
-  Parties communes

Croquis sans échelle

Nota: Ce croquis n'est pas un plan
et il ne peut être utilisé comme tel.

PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756

Adresse de l'immeuble :

Bâtiment
avenue des Lissiers
23200 AUBUSSON

N° planche : 6/7 Version : 0 Type : Croquis

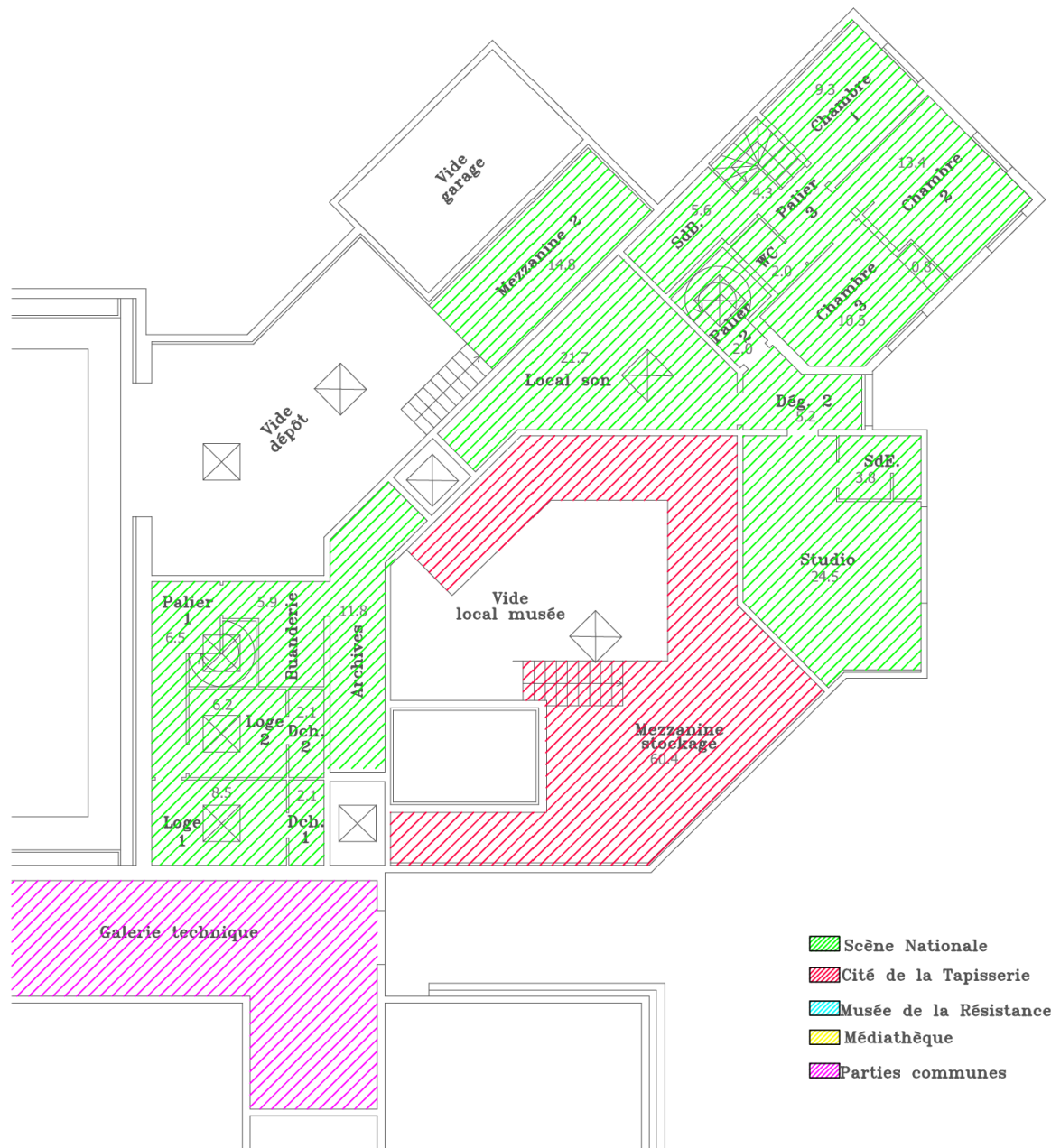
Origine du plan : Fournit par le client

Bâtiment – Niveau :

R+1 part 2

Partie 2

23200 AUBUSSON



- Scène Nationale
- Cité de la Tapisserie
- Musée de la Résistance
- Médiathèque
- Parties communes

PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier : DÉPARTEMENT de la CREUSE- 20.03.25- 3756

Adresse de l'immeuble :

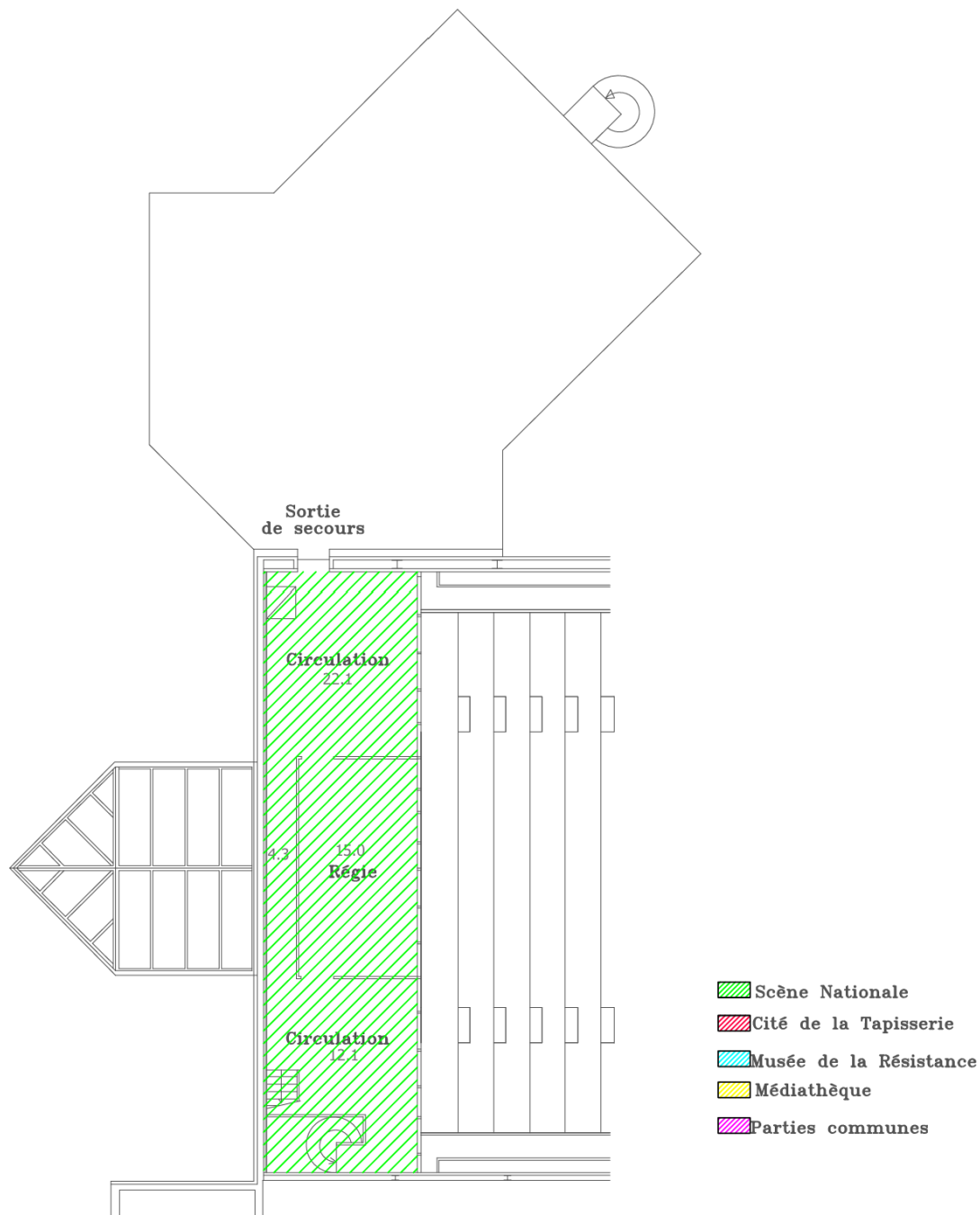
Bâtiment
avenue des Lissiers
23200 AUBUSSON

N° planche : 7/7 Version : 0 Type : Croquis

Origine du plan : Fournit par le client

Bâtiment – Niveau :

R + 2





Diagnostique Immobiliers
 DIAGAUDIT Conseils réalise l'ensemble des diagnostics obligatoires : parasitaire, Constat des Risque d'Exposition au Plomb, Certificat de Supplément, Diagnostic de Performance Énergétique, Gaz, Électricité, E.R.P.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES

N° de rapport : DÉPARTEMENT de la CREUSE-20.03.25- 3756	Signature :
Référence ADEME : 2523T1299666U	
Date du rapport : 15/04/2025	
Valable jusqu'au :	
Nature de l'ERP :	
Année de construction : 1980	
Diagnostiqueur : DELHOMMAIS Denis	
Adresse : avenue des Lissiers Bâtiment 23200 AUBUSSON INSEE : 23008	
<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) :	
Sth : 2 816 m²	
Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom : DÉPARTEMENT de la CREUSE	Nom :
Adresse : 14, Avenue Pierre LEROUX 23000 GUÉRET	Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée : du 01/01/2022 au 01/01/2025

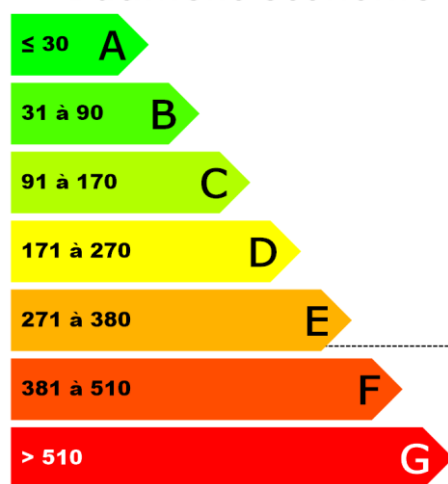
	Consommations en énergies finales (détail par énergie en kWh _{EP})	Consommations en énergie primaire (détail par énergie en kWh _{EP})	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Bois, biomasse			
Electricité			
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			0,00 €
TOTAL		1 046 092	110 526,00 €

Consommations énergétiques

(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : **371 kWh_{EP}/m².an**

Bâtiment économe



Bâtiment

371
kWh_{EP}/m².an

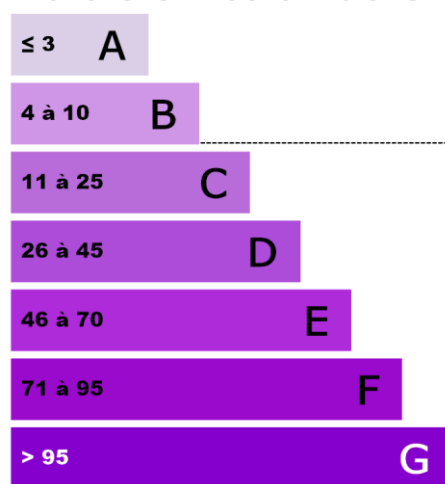
Bâtiment énergivore

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : **10 kg_{eqCO2}/m².an**

Faible émission de GES



10
kg_{eqCO2}/m².an

Forte émission de GES

Diagnostic de performance énergétique – (6.3.c bis)

C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU BATIMENT (OU DE LA PARTIE DU BATIMENT)

TYPE(S) DE MUR(S)					
Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1 Nord-Est N-1 (CTA)	Béton banché	17,75	Terre (paroi enterrée)	25	Non isolé
Mur 2 Sud-Est N-1 (local élec)	Béton banché	21,5	Terre (paroi enterrée)	25	Non isolé
Mur 3 Sud-Ouest N-1 anc cuisine	Béton banché	21,5	Terre (paroi enterrée)	25	Non isolé
Mur 4 Sud-Est N-1 Dgt	Béton banché	7,5	Extérieur	25	Inconnue
Mur 5 Nord-Est bureaux N-1	Béton banché	15,05	Extérieur	25	Inconnue
Mur 6 Sud-Est bureaux N-1	Béton banché	3,9	Extérieur	25	Inconnue
Mur 7 Est bureaux	Béton banché	15,23	Extérieur	25	Inconnue
Mur 8 Sud-Ouest bureaux	Béton banché	18,72	Extérieur	25	Inconnue
Mur 9 Ouest bureaux	Béton banché	15,23	Extérieur	25	Inconnue
Mur 10 Sud-Ouest bureaux	Béton banché	6,39	Extérieur	25	Inconnue
Mur 11 Nord-Ouest serveur	Béton banché	12,36	Terre (paroi enterrée)	25	Inconnue
Mur 12 Nord serveur	Béton banché	7,92	Terre (paroi enterrée)	25	Inconnue
Mur 13 Nord-Est entrée	Blocs de béton pleins	16	Extérieur	25	Non isolé
Mur 14 Est salle audio	Blocs de béton pleins	34,65	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 15 Sud salle audio	Blocs de béton pleins	48,24	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 16 Nord salle audio	Blocs de béton pleins	14,61	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 17 Sud Gd Salle	Blocs de béton pleins	125,8	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 18 Sud-Est Dépôt	Blocs de béton pleins	138,73	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 19 Sud-Ouest RdC bas	Blocs de béton pleins	145,26	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 20 Ouest	Blocs de béton pleins	135,54	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 21 Nord le long de la route	Blocs de béton pleins	139,79	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 22 Est salles	Blocs de béton pleins	148,5	Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur 23 Sud salles	Blocs de béton pleins	148,5	Extérieur	Inconnue	Non isolé

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plafond	Toits terrasses		Extérieur	Non isolé

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plancher terre plein	Terre plein sur la quasi totalité hors salle audio		Terre-plein	Non isolé
Plancher salle audio	Dalle béton		Vide-sanitaire	Non isolé

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte bureaux N-1	Porte au fond du couloir	2,07	Extérieur		
Porte entrée	Entée par un SAS exposé Nord Est	2	Extérieur		
Porte salle audio	Bois Opaque pleine	1,89	Extérieur		
Porte 1dépôt	Métallique Opaque pleine	6,35	Extérieur		
Portes le long de la route	Métallique Vitrée 30-60% double vitrage	2,9	Extérieur		
Porte le long de la route	Métallique Vitrée 30-60% double vitrage	2,9	Extérieur		
Porte le long de la route	Métallique Vitrée 30-60% double vitrage	2,9	Extérieur		
Fenêtres bureaux NE	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	1,53	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre bureau SE	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	1,53	Extérieur	Oui	Non
Fenêtres Est bureaux	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	3,06	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre Sud Ouest Bureaux	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	3,06	Extérieur	Oui	Non
Fenêtres Ouest bureaux	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	3,06	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre Sud Ouest bureau	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	1,53	Extérieur	Oui	Non
Baies vitrées garde salle	Portes-fenêtres coulissantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical avec Fermeture	19,28	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre dépôt	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical	3,42	Extérieur	Non	Non
Fenêtre dépôt	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical	3,42	Extérieur	Non	Non
Porte Fenêtre costumerie	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	5,5	Extérieur	Oui	Non

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Fenêtre costumerie	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	2,26	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre costumerie	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	1,97	Extérieur	Oui	Non
Fenêtres chambres	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	3,24	Extérieur	Oui	Non
Fenêtres chambres	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 6 mm) avec Fermeture	3,24	Extérieur	Oui	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Radiateurs électriques	Electrique			NA	1980	Non requis	Individuel
CTA avec batteries électriques	Electrique			NA	1980	Non requis	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Autre émetteur à effet joule (surface chauffée : 596 m²)

Autre émetteur à effet joule (surface chauffée : 2220 m²)

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT

Type de système	Surface climatisée (m²)
Autre système de refroidissement	2 220

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE - AUCUN -

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système
VMC Basse pression Hygro A

C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE

TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE

Type de système
Ampoules standards
Système d'éclairage pour les besoins de la scène ou des expositions

C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES**AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE****Type de système**

Informatique (serveur et bureautique)

Equipements pour les besoins de la scène

C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : de 301 à 700**C.8 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -**

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :

Néant

D NOTICE D'INFORMATION**Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer les différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiqué.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :**Conseils pour un bon usage**

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à votre collectivité ou établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : Elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple température entre 14 et 16°C dans une salle de sports, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec, par exemple, une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; Ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires

Compléments**E RECOMMANDATIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE**

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires

Commentaires :

Complexe inauguré en 1981 comprenant:

- une grande salle de spectacle avec régie chauffées par des CTA (batteries électriques et batteries froides pour le rafraîchissement)
- des salles polyvalentes (expositions, théâtre, une salle audio,...) chauffées par des CTA
- des bureaux chauffés par radiateurs électriques
- un espace de détente et des locaux prévus pour l'hébergement avec loges
- un local musée (entrepôt)
- une partie logistique

Le bâtiment, qui a plus de 45 ans, est malgré tout isolé selon les règles de l'époque. Certaines parties comprennent un bardage extérieur.

Le point négatif réside dans le fait que la totalité de chauffage se fait par effet Joule.
Les installations techniques ont près de 50 ans.

Pour améliorer les performances il convient d'envisager la mise en place de pompes à chaleurs partout où c'est possible.

L'étiquette énergétique est calculée à partir des consommations fournies par le Département de la Creuse pour les années 2022 à 2024.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

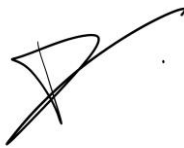
Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr rubrique performance energetique

Www.ademe.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



Etablissement du rapport :

Fait à **LIMOGES** le **15/04/2025**

Cabinet : **DIAGAUDIT CONSEILS**

Nom du responsable : **DELHOMMAIS Denis**

Désignation de la compagnie d'assurance : **PROTEXI ASSURANCES**

N° de police : **10777246304**

Date de validité : **31/12/2025**

Date de visite : **20/03/2025**

Le présent rapport est établi par **DELHOMMAIS Denis** dont les compétences sont certifiées par : **LCC-Qualixpert**

LCC QUALIXPERT

17 Rue BORREL 81100 CASTRES

N° de certificat de qualification : **C2712**

Date d'obtention : **04/12/2024**

Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE 3CL 2021 version 4.1.1**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le

ID : 023-222309627-20251217-CD2025_0142-DE

S²LOW



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 24 octobre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

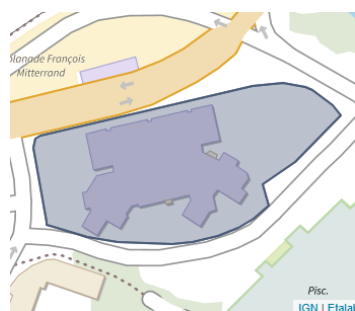
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

23200 AUBUSSON

Code parcelle :
000-AK-537



Parcelle(s) : 000-AK-537, 23200 AUBUSSON

1 / 9 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :






SISMICITÉ : 2/5

-  1 - très faible
-  2 - faible
-  3 - modéré
-  4 - moyen
-  5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3

-  1 : potentiel radon faible
-  2 : potentiel radon moyen
-  3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 2/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>

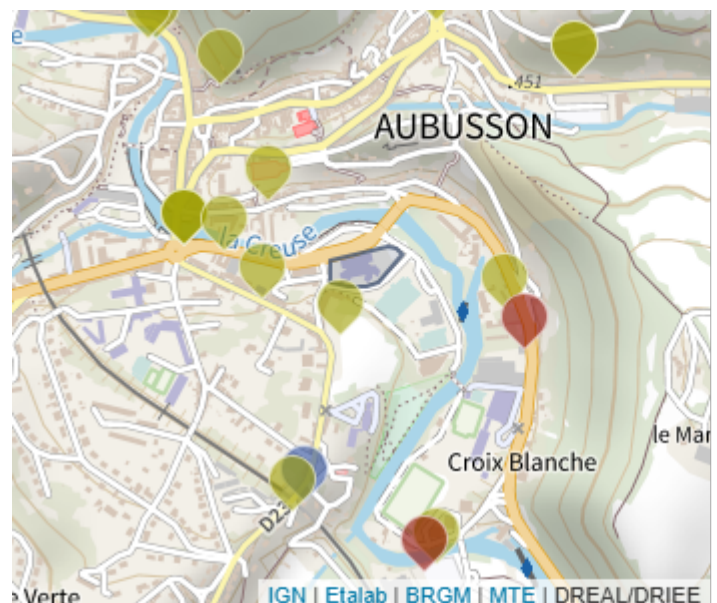


POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 16 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 5

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400424A	18/06/1994	18/06/1994	08/09/1994	25/09/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ATL Production SA	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006000277
CSF SAS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006003495

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903977
Construction mécanique	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903979
Société d'appareillage ménager	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903982
Teinturerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903983
Garage, réparations automobiles	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903984
Fabrique de sacs en plastique	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903986
Fonderie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903987
Fabrique d'objets tubulaires, tolerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903989
Fabrique de thermomètres	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903990
Construction de matériel électrique	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903992
Atelier de tolerie, soudure, chaudronnerie, mécanique	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903993
Teinturie et tannerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903996
Ancienne Usine à gaz	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3903997
Fabrique de lampes électriques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3904008
Dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3904009
Tapisserie, teinturerie et savonnerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3904017



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Ancienne usine à gaz	<a href="https://fiches-
risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00038060102">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00038060102



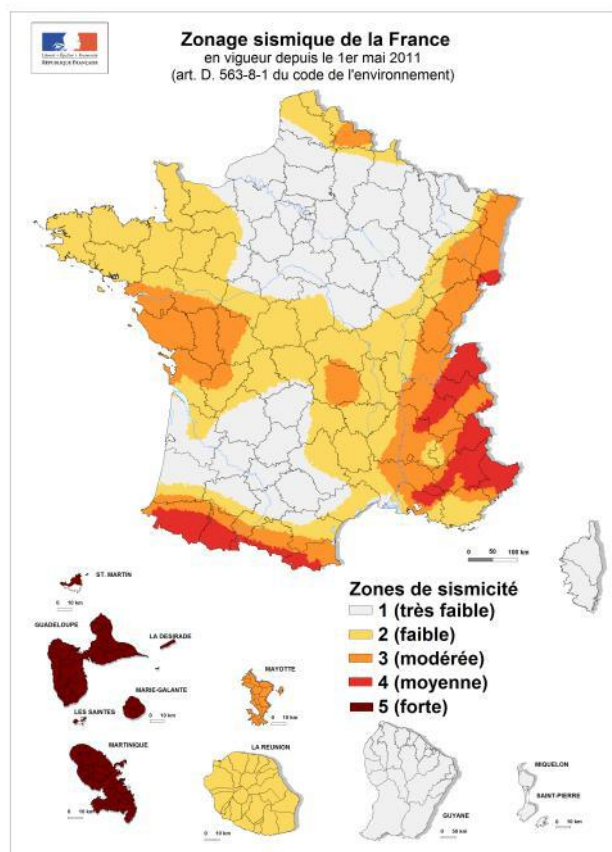
**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Nom du site	Fiche détaillée
-------------	-----------------

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.






La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des

groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant les liste des réparations locatives

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.