



**Note de
présentation
du logement
dans la
copropriété**



**VENTE HLM
Saint-Malo
Intra-Muros**

Juillet 2023

PRESENTATION DE LA COPROPRIETE EN QUELQUES MOTS

I/ Situation du logement dans la copropriété

Emeraude Habitation met à la vente un logement dont elle est copropriétaire au sein de la copropriété 3/5 rue des grands degrés à Saint-Malo. Ce logement, correspondant au lot n° 4 de la copropriété, est situé au 2^{ème} étage de la copropriété, représentant 20 / 100èmes de quote part de parties communes.

La copropriété comprend des locaux au rez-de-chaussée, ainsi qu'un logement par niveau entre le R+1 et le R+4.

NB : une cave est rattachée au logement, dont l'accès est à ce jour condamné (cf 3/ ci-après).

II/ Charges courantes

Au titre de l'exercice du 01.04.2023 au 31.03.2023, le montant des charges de copropriété s'élève, pour le logement, à la somme de 1 144.61€, hors travaux.

Sur cette somme, 851.85 € sont des sommes récupérables auprès du locataire.

Le budget prévoit également la mise en place d'un fonds travaux, qui pour le logement est de l'ordre de 53.36 € par an au titre de l'exercice 2023-2024.

III/ Informations relatives à l'état des parties communes de la copropriété, et aux travaux à prévoir.

La copropriété devant faire l'objet de travaux importants dans un délai restreint, vous trouverez ci-après l'historique des décisions prises par le syndicat des copropriétaires, ainsi que les principaux éléments ressortant des diagnostics effectués.

Tout document justificatif pourra être communiqué aux acquéreurs potentiels souhaitant faire une offre.

1- Assemblée Générale Extraordinaire du **12 mars 2018** : le syndicat des copropriétaires mandate le Cabinet BATEK, ingénieur conseil et maître d'œuvre, pour effectuer un diagnostic de l'état du bâtiment, qui présente un certain nombre de pathologie touchant à la structure du bâtiment.

2- Présentation du rapport de l'entreprise BATEK le **29 juin 2018**, qui alerte sur plusieurs points :

- Concernant la cage d'escaliers situé au numéro 5 de la rue des Grands Degrés (pignon ouest du bâtiment), « la structure bois de de la descente de la cage d'escaliers est fortement dégradée » et des travaux de réfection s'avèrent nécessaires.
- S'agissant du garde-corps du balcon du logement, le diagnostic indique une non-conformité au niveau des barreaudages.

Suite à ce rapport, l'accès au balcon du logement a été interdit, et les occupants ont reçu l'interdiction d'utiliser la cage d'escaliers d'accès à la cave.

3- Assemblée Générale Exceptionnelle du **18 janvier 2019**, autorisant la réalisation de travaux de sondages destructifs pour permettre une analyse plus fine de la nature de la structure des façades et de son état, ce dégradage devant se faire uniquement dans les cages d'escaliers, et non dans les parties privatives.

4- Mise en sécurité de la cage d'escalier du 5 rue des grands degrés au **printemps 2019**.

5- Remise par Batek du Rapport de Consultation des Entreprises provisoire en date du **4 mai 2021**, présentant un estimatif de travaux à hauteur de 650 000 à 700 000 €, et portant notamment sur :

- Les souches de cheminées
- Les menuiseries
- La reconstruction de l'ossature de type pan de bois
- Les balcons et garde-corps

6- Courrier de la Ville de Saint-Malo, en date du **7 avril 2022**, mettant en demeure le syndicat des copropriétaires de diligenter une expertise par un bureau d'études structures spécialisés concernant l'état structurel de l'immeuble, et de définir les mesures d'étalement de sécurité à réaliser. A défaut de mise en œuvre des mesures de nature à éviter tout danger lié à de nouvelles dégradations, la Ville pourrait engager une procédure de péril.

7- A la suite de ce courrier, mission d'expertise confiée à URBAN INGENIERIE.

8- Assemblée Générale Ordinaire du **19 juillet 2022** : présentation du rapport du Cabinet, qui conclut à « un état sanitaire fortement dégradé de la cage d'escaliers », nécessitant des travaux confortatifs urgents. Il est de ce fait relevé :

Concernant les murs de la cage d'escaliers :

- Des désordres structurels sur les murs de la cage d'escaliers, ainsi qu'une altération importante de l'ossature à pan de bois des murs
- Une détérioration des briques et des ouvrages de charpente favorisée par des enduits ciments recouvrant la face extérieure des murs de la cage d'escaliers

- Une absence de protection en ardoise des carrées bois des fenêtres ou poteaux d'angles, favorisant les infiltrations ainsi que la dégradation de l'ossature bois.

Non-conformité :

- Une non-conformité en termes de réglementation incendie
- Une non-conformité des installations électriques communes ou privatives

Des désordres structurels concernant l'escaliers :

- Altération des bois des limons
- Absence de limon sur certaines volées
- Réparation « de fortune » de quelques marches et paliers

Etaïement de la volée d'escaliers R+1 à RDC sur des marches en mauvais état.

Suite à la présentation de ce rapport, le syndicat des copropriétaires décide de faire procéder aux travaux nécessaires à la conservation du bâtiment et notamment de la cage d'escaliers du n° 5 et demande que des propositions des contrats de Maîtrise d'œuvre de BATEK et URBAN INGENIERIE soient proposés exclusivement concernant la réfection des murs de la cage d'escalier, l'escalier, les réseaux, la sécurité incendie et la fissure du dernier étage côté ouest.

9- Signature du contrat de maitrise d'œuvre avec le cabinet URBAN INGENIERIE (BATEK n'ayant pas donné suite) en **septembre 2022**, pour la réalisation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, conformément à ce qui a été décidé en assemblée générale.

10- Etape à venir : Présentation des devis des entreprises par le cabinet URBAN INGENIERIE pour le vote des travaux.

IV/ Prise en charge du cout des travaux, honoraires de maitrise d'œuvre et de syndic

Il sera prévu dans la promesse de vente, à titre conventionnel, que l'acquéreur prendra à sa charge exclusive tous les frais inhérents à la conservation du bâtiment, et à sa remise en état, dès lors que les appels de fonds seront réalisés à compter de la signature de l'acte authentique, et ce même si ces travaux et/ou honoraires auraient fait l'objet d'une décision du syndicat des copropriétaires à une date antérieure.