



Engagement du déclarant

J'eneste moi-même qualifié pour faire cette déclaration préalable. (Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous avez l'autorisation de son propriétaire ou des propriétaires.)
Je m'engage, outre de la déclaration préalable, à fournir exacts les renseignements fournis.
J'ai une connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.
Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront en cas de création de surfaces nouvelles, au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

A Tournai
le: 03/04/2024
Signature du (des) déclarant(s)

- Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
- Vous devez produire :
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit affecter une autre protection au titre des monuments historiques ;
 - un exemplaire signé supplémentaire si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
 - deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un parc national.



Le 14 04 2024, le jour de la saisie à l'acte, nous sommes allés sur les lieux et nous avons constaté que les parcelles n° 1 et 2 sont situées sur une zone classée en zone de protection des monuments historiques. Les dites parcelles sont situées dans le périmètre d'un site classé. Les dites parcelles sont situées dans le périmètre d'un site inscrit.

Pour constater l'absence de déclarations préalables déposées dans le délai à des fins de construction, voir la case ci-dessous





Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

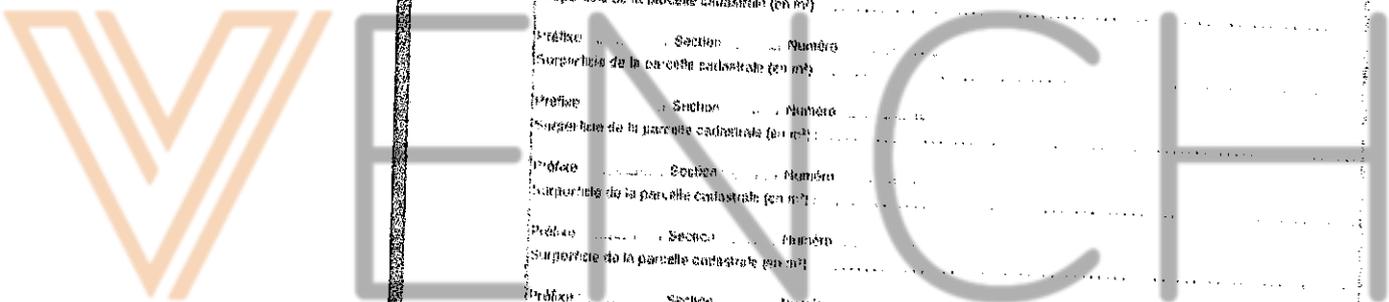
Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie totale du terrain (en m²) :





Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseignez auprès de la mairie ou du service départemental de l'Etat chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...). Chaque dossier doit comporter un exemplaire du formulaire de déclaration au) accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous (Art. R. 423-2a) du code de l'urbanisme). En outre, deux exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2 et DP3 doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis (Art. A.431-9 du code de l'urbanisme).

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tous projets soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas.

1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :

<input checked="" type="checkbox"/> DP1. Un plan de situation du terrain (Art. R. 421-2a) du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
---	--

2) Pièces complémentaires à joindre selon la nature de votre projet :

<input checked="" type="checkbox"/> DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions (Art. R. 431-35 b) du code de l'urbanisme) à fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemple : véranda abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP3. Un plan en coupe précisant l'emplacement de la construction par rapport au profil du terrain (Art. R. 431-10a) du code de l'urbanisme) à fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP4. Un plan des façades et des toitures (Art. R. 431-10a) du code de l'urbanisme) à fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une noue...), même pour un simple renouvellement de façades.	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction jusqu'à assiette les modifications prévues (Art. R. 431-36a) du code de l'urbanisme) à fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.	1 exemplaire par dossier

3) Pièces à joindre si vous créez ou modifiez une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

(En l'absence de ces périmètres de protection, les pièces ci-dessous, par exemple, les façades pour vos pièces, peuvent être supprimées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ou si elles ne sont pas situées dans un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.)

<input type="checkbox"/> DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous joignez une autre photographie de ce type et possible (Art. R. 431-30 c) du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP9. Une note précisant la nature de la ou des constructions demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions liés aux articles L. 151-29-1 et L. 151-29-2 du code de l'urbanisme pour chacune des constructions demandées (Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier

Cette pièce est à joindre systématiquement pour les constructions demandées dans les zones de protection des monuments historiques.





4) Pièces complémentaires à joindre selon la situation de votre projet :

Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou affectés des monuments historiques ou dans un cœur de parc national :

<input type="checkbox"/>	DP11. Une note précisant les modalités d'affranchissement et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-34, R. 431-34-1 et R. 431-34-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	--	--------------------------

Si votre projet se situe dans un cœur de parc national :

<input type="checkbox"/>	CP11-1. Le dossier prévu au II de l'article R. 331-18 du code de l'environnement [Art. R. 431-34-1 et R. 431-34-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	---	--------------------------

Si vous demandez un déassement de CDE (coefficient d'occupation des sols) ou cas de POE ou des règles de gabarit en cas de P.L.U., en justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou en cas de dérogation :

<input type="checkbox"/>	DP12-1. Un document prévu par l'article R. 111-23 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou en cas de dérogation selon les critères définis ou ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/>	CP12-1. Un document par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est accompagné d'une demande de mitigation à une ou plusieurs copies du plan local d'urbanisme ou du document en vertu duquel vous réalisez des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :

<input type="checkbox"/>	DP13. Une note précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et précisant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité de logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	---	--------------------------

Si votre projet est subordonné à une servitude liée à des cours communes :

<input type="checkbox"/>	DP15. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'établissement de ces servitudes [Art. R. 431-52 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	---	--------------------------

Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :

<input type="checkbox"/>	CP16. Une copie du contrat ayant procédé au transfert des possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	---	--------------------------

Si votre projet porte, dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), sur des travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immovibles par nature ou effets mobiliers attachés à l'immobilier demeure au sens des articles 524 et 528 du code civil :

<input type="checkbox"/>	DP17. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et final ainsi que chaque des éléments du patrimoine faisant l'objet de travaux [Art. R. 431-37 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	---	--------------------------

Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :

<input type="checkbox"/>	DP22. L'avis de la commission précisant le lieu du projet urbain partenarial et la date d'expiration ou la date d'annulation [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	--	--------------------------

Si votre projet nécessite un agrément :

<input type="checkbox"/>	DP23. La copie de l'agrément [Art. R. 431-18 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	---	--------------------------

Si votre projet déroge à certaines règles de construction et met en œuvre une solution d'effort équivalent :

<input type="checkbox"/>	DP24. L'attestation concernant le caractère équivalent des résultats obtenus par les moyens mis en œuvre, ainsi que leur caractère innovant [Art. 5 du l'ordonnance n° 2018-937 du 20 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation]	1 exemplaire par dossier
--------------------------	--	--------------------------

Si votre projet se situe dans une zone réglementée dans le cadre de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant :

<input type="checkbox"/>	UP25. Le dossier de demande d'autorisation de travaux [Art. L. 111-6-3 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 8 décembre 2018 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant]	3 exemplaires du dossier 1 exemplaire de l'arrêté 1 exemplaire de l'avis de la commission 1 exemplaire de la décision de la commission ou de l'arrêté de la R.U. 1 exemplaire de l'avis de la R.U.
--------------------------	--	---





1.5 - Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques technologiques ou non ? Oui Non
La construction, propriété concernée n'est-elle pas inscrite classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui Non

2 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pouvez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 A (opérations d'intérêt national) du code de l'urbanisme	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> P6. L'attestation de l'architecte certifiant que ce dernier a réalisé au réel sera finalisée des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain porteur et si que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 B (projet urbain porteur) du code de l'urbanisme	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> P7. Copie de la convention de projet urbain porteur (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
En vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 B du code de l'urbanisme	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> P8. La justification de la date de la destruction de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> P9. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbainisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le successoral et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme (19)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> P10. L'attestation de paiement d'une cotisation d'architecte prélevée au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de feuilles, ou au titre de la loi du 1er août 2003	1 exemplaire par dossier

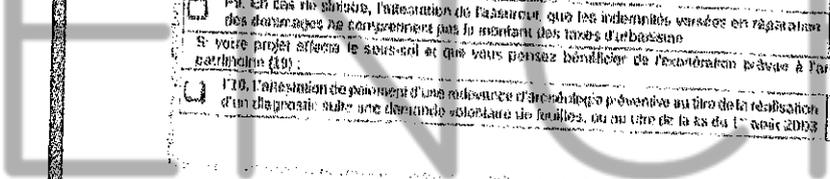
3 - Autres renseignements

Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au pré de tout zéro, si la collectivité a délégué l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Si à l'adresse de ces taxes vous n'habitez plus à l'adresse figurant sur la demande d'autorisation, merci de renseigner l'adresse d'envoi des titres de perception

Nouvelle adresse : Numéro : Ville
Lieu dit : Localité
Code postal : BP : Code
Si le déclarant habite à l'étranger : Pays Division territoriale

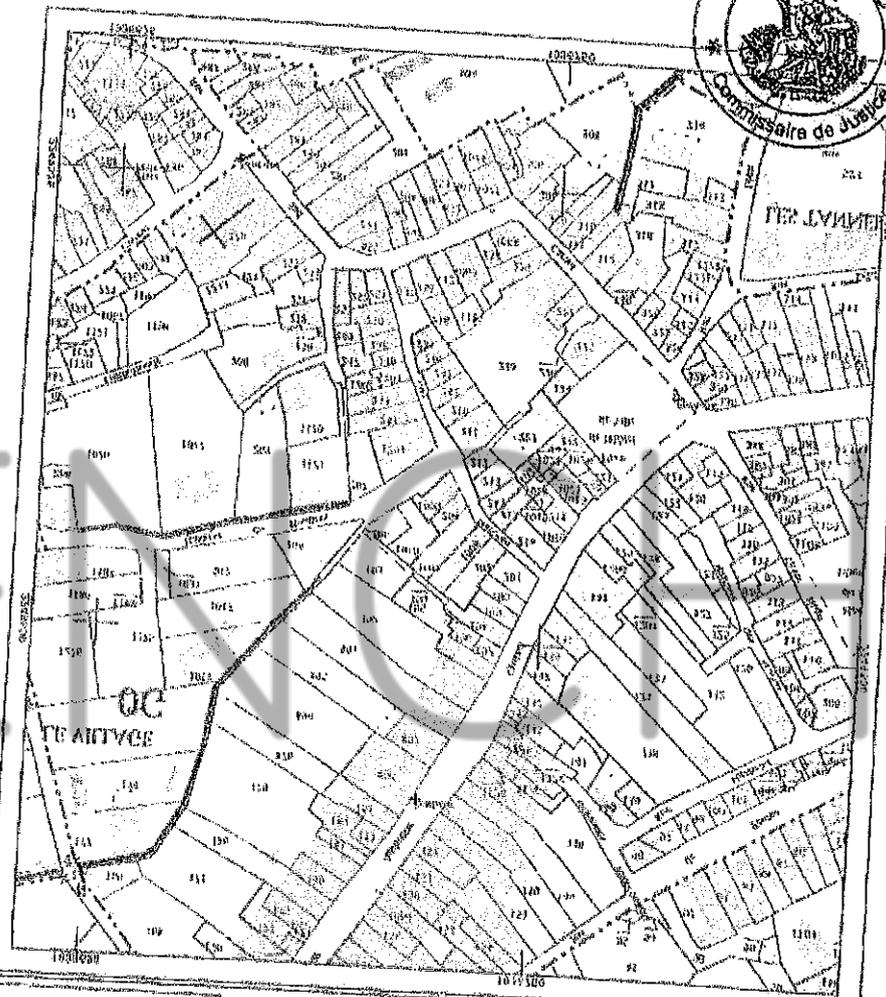
Date : 23/04/2024
Mun et Signature du déclarant : TALANJA A. [Signature]



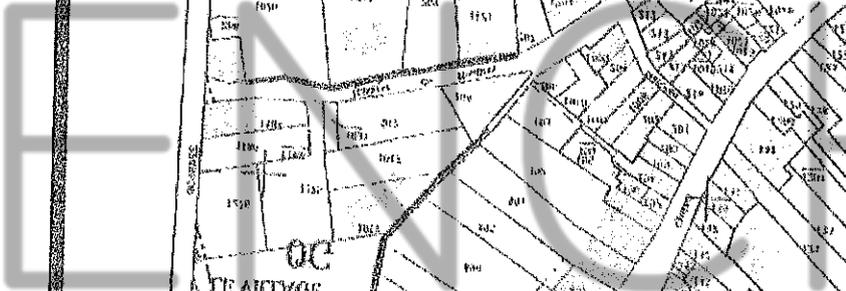


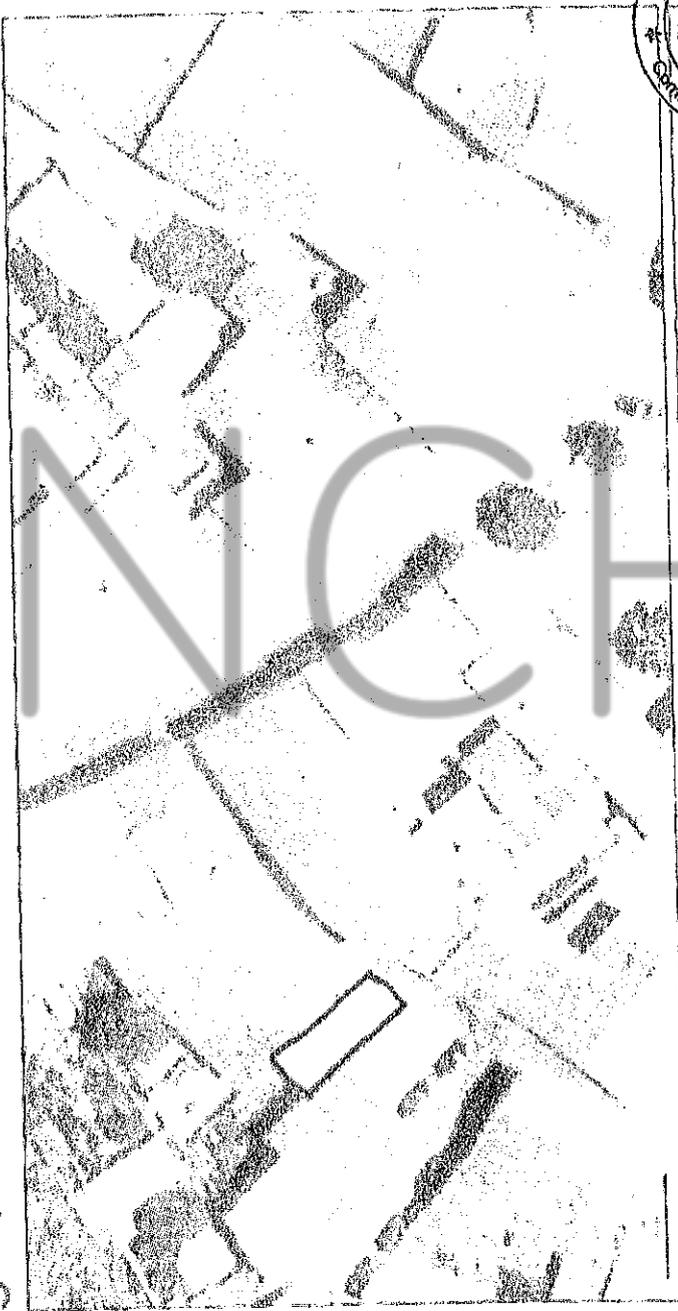
Imprimer
à l'Imprimerie de l'Etat





<p>Адрес: _____</p> <p>№ участка: _____</p>	<p>EX 13/11 ДП БГМ СВРБВЛМЛГ</p> <p>ДИРЕКЦИОН СЕРВИСЪТ ОФИС НА ИМУЩЕСТВА И ВЪВЕЖДЕ</p>	<p>№ участка: _____</p>
---	--	---



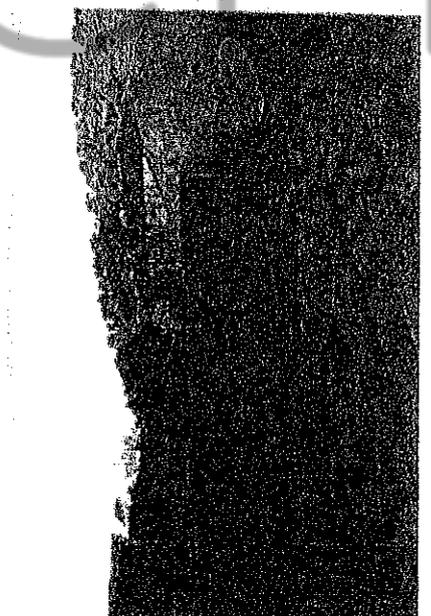
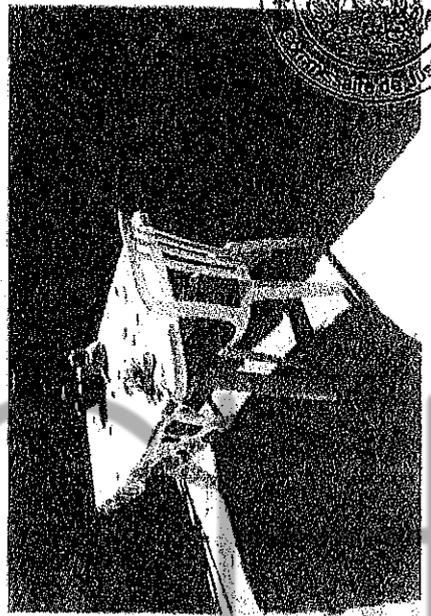


géoportail

1 2024 04 03 14:30:00

1 2024 04 03 14:30:00





J'ai clos le présent **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF** à 11h00 pour servir et valoir ce que de droit, sur cinquante-six (56) feuilles et comprenant quarante-huit (48) clichés photographiques effectués ce jour.

Maître Sérafim PINTO
Commissaire de Justice



WENCH

COÛT DE L'ACTE

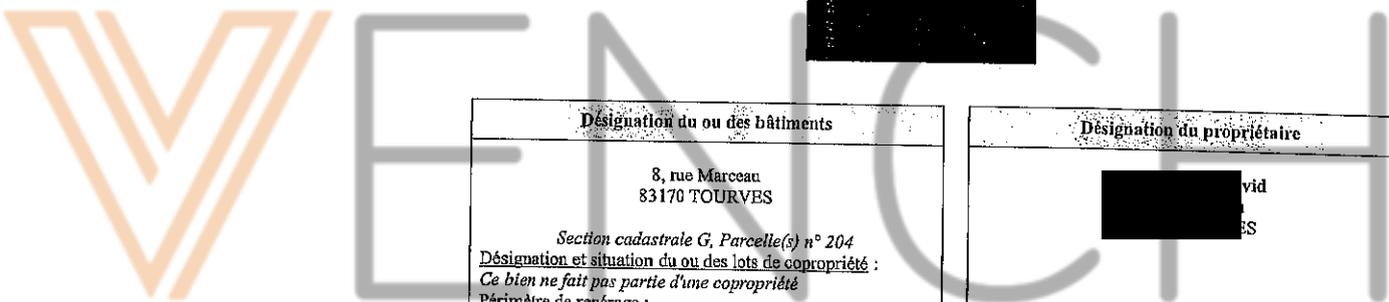
Décret n°2016-230 du 26 février 2016
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Émoluments (Art R444-3 C. Com)	800,00 €
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Total HT	807,67 €
TVA (20,00 %)	161,53 €
Total TTC	969,20 €

Acte soumis à la taxe



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments
<p>8, rue Marceau 83170 TOURVES</p> <p>Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204</p> <p><u>Désignation et situation du ou des lots de copropriété :</u> Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</p> <p><u>Périmètre de repérage :</u> Une maison de village élevée de deux étages sur rez de chaussée et sous-sol composé comme il suit: -au sous-sol, une cave -au rez de chaussée: un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC. -au premier étage: deux dégagements et quatre pièces, en cours de travaux -au deuxième étage: un dégagement, deux grandes pièces et terrasse</p>

Désignation du propriétaire
<p>[REDACTED] vid [REDACTED] ES</p>

Objet de la mission :
Etat des surfaces, Constat amiante avant-vente, Exposition au plomb (CREP), Diagnostic de Performance Energétique, Diag. Installations Electricité, Etat des Risques et Pollutions.

Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni copiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

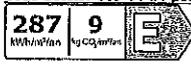
151

Draguignan, le 16/04/2024

SYNTHÈSE GENERALE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse qui ne peut être utilisée indépendamment des rapports complets, ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

Désignation du ou des bâtiments	
8, rue Marceau 83170 TOURVES Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204	
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété	
Périmètre de repérage : Une maison de village élevée de deux étages sur rez de chaussée et sous-sol composé comme il suit:	
-au sous-sol, une cave	
-au rez de chaussée: un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.	
-au premier étage: deux dégagements et quatre pièces, en cours de travaux	
-au deuxième étage: un dégagement, deux grandes pièces et terrasse	
Date de construction : Non communiqué (antérieur au 01/01/1949) --- Propriétaire : [REDACTED]	

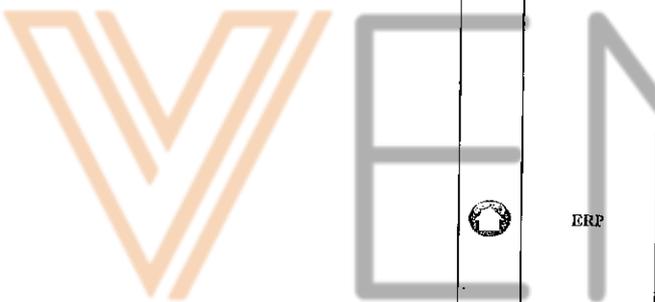
	Diagnostique	Conclusions
	Mesurage	Surface totale habitable : 30,84 m ² Autres surfaces au sol mesurées : 136,22 m ²
	État Termites	Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	DPE	<p>Sous-dossier 003-04-24-p01 (Appartement, RdC) :</p>  <p>Estimation des coûts annuels : entre 580 € et 830 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro d'enregistrement DPE (ADEME) : 2483E1360077Z</p> <p>Sous-dossier 003-04-24-p02 (Parties communes) : sans objet</p>
	Audit Energétique	<p>Sous-dossier 003-04-24-p01 (Appartement, RdC) :</p> <p>NB : L'Art. L.126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le décret n°2022-780 du 4 mai 2022 et l'arrêté du 4 mai 2022 ont rendu obligatoire la réalisation d'un audit énergétique à partir du 1^{er} avril 2023. A cette date, l'obligation concerne les maisons individuelles ou les bâtiments en monopropriété proposés à la vente et appartenant aux classes F et G au titre du DPE. Des dates d'obligations ultérieures sont d'ores et déjà fixées concernant les logements appartenant aux classes E et D.</p> <p>Sous-dossier 003-04-24-p02 (Parties communes) : sans objet</p>

NB 1 : Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

NB 2 : Le cabinet n'est pas responsable des diagnostics, contrôles, conseils et/ou avis obligatoires ou non qui ne sont pas expressément indiqués par le présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPANC ou société concessionnaire désignée par la collectivité publique)

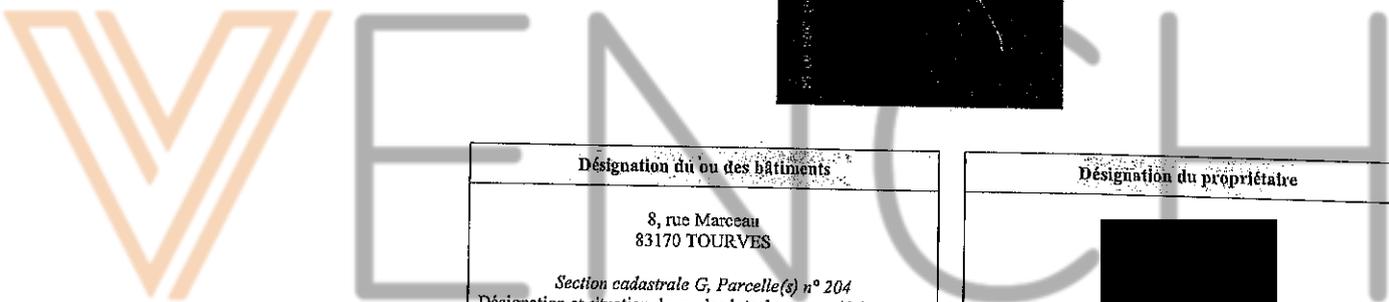
102

	<p>CREP</p>	<p><u>Sous-dossier 003-04-24-p01 (Appartement, RdC) :</u> Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.</p> <p><u>Sous-dossier 003-04-24-p02 (Parties communes) :</u> Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.</p>
	<p>Gaz</p>	<p><u>Sous-dossier 003-04-24-p01 (Appartement, RdC) :</u> Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977.</p> <p><u>Sous-dossier 003-04-24-p02 (Parties communes) :</u> sans objet</p>
	<p>Électricité</p>	<p><u>Sous-dossier 003-04-24-p01 (Appartement, RdC) :</u> L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).</p> <p><u>Sous-dossier 003-04-24-p02 (Parties communes) :</u> sans objet</p> <p>Par ailleurs, des travaux de rénovation sont en cours, au niveau du 1^{er} et deuxième étage. Ces locaux ne sont pas habitables, nous n'avons donc pas réalisé de diagnostics pour ces locaux. Cependant, il faut noter que l'installation électrique comporte de nombreuses anomalies, et qu'il faudra effectuer une rénovation globale de l'installation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>
	<p>ERP</p>	<p>L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 15/04/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet de construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation "retrait-gonflement des argiles" (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux. En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles. * L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p>



EXPERT'IMO
 53 Bd des Maréchaux de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 ☎ 06 68 12 83 81 / 06 62 04 63
 expertimo.83@gmail.com
 922 170 303 RCS Draguignan

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments

8, rue Marceau
83170 TOURVES

Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :
 Une maison de village élevée de deux étages sur rez de chaussée et sous-sol composé comme il suit:
 -au sous-sol, une cave
 -au rez de chaussée: un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.
 -au premier étage: deux dégagements et quatre pièces, en cours de travaux
 -au deuxième étage: un dégagement, deux grandes pièces et terrasse

Désignation du propriétaire

[Redacted area]

Objet de la mission :
 Etat des surfaces, Constat amiante avant-vente, Etat des Risques et Pollutions.

Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

ÉTAT DES SURFACES*

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
8, rue Marceau- 83170 TOURVES Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204 Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété	[REDACTED]

Une maison de village élevée de trois étages sur rez de chaussée et sous-sol composé comme il suit:
 -au sous-sol, une cave
 -au rez de chaussée: un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.
 -au premier étage: deux dégagements et quatre pièces, en cours de travaux
 -au deuxième étage: un dégagement, deux grandes pièces et terrasse

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce:

Parties de l'immeuble bâtis visités	Surfaces habitables (m ²)	Autres surfaces mesurées (m ²)	Commentaires
Sous-sol - Cave	-	12,45	Surface dont la fonction l'exclut de la surface habitable au sens de l'Article R_111-2 du CCH.
RdC, T2 - Séjour/cuisine	14,29	1,49	Hauteur de moins de 1,80m
RdC, T2 - Chambre	9,62	-	
RdC, T2 - Dégagement	2,22	-	
RdC, T2 - Salle de douche	3,89	-	
RdC, T2 - WC	0,82	-	
RdC - Couloir 1	-	3,99	Partie commune
RdC - Couloir 2	-	2,48	Partie commune
R+1 - Dégagement 1	-	2,60	Pièce en cours de travaux
R+1 - Dégagement 2	-	1,51	Pièce en cours de travaux
R+1 - Pièce 1	-	18,93	Pièce en cours de travaux
R+1 - Pièce 2	-	2,97	Pièce en cours de travaux
R+1 - Pièce 3	-	15,92	Pièce en cours de travaux
R+1 - Pièce 4	-	5,72	Pièce en cours de travaux
R+2 - Dégagement 3	-	0,79	Pièce en cours de travaux
R+2 - Pièce 5	-	23,53	Pièce en cours de travaux
R+2 - Pièce 6	-	21,20	Pièce en cours de travaux
R+2 - Terrasse	-	22,64	Surface dont la fonction l'exclut de la surface habitable au sens de l'Article R_111-2 du CCH.

Surface totale habitable: 30,84 m² (trente mètres carrés quatre-vingt-quatre)

Autres surfaces au sol mesurées: 136,22 m² (cent trente-six mètres carrés vingt-deux)

105

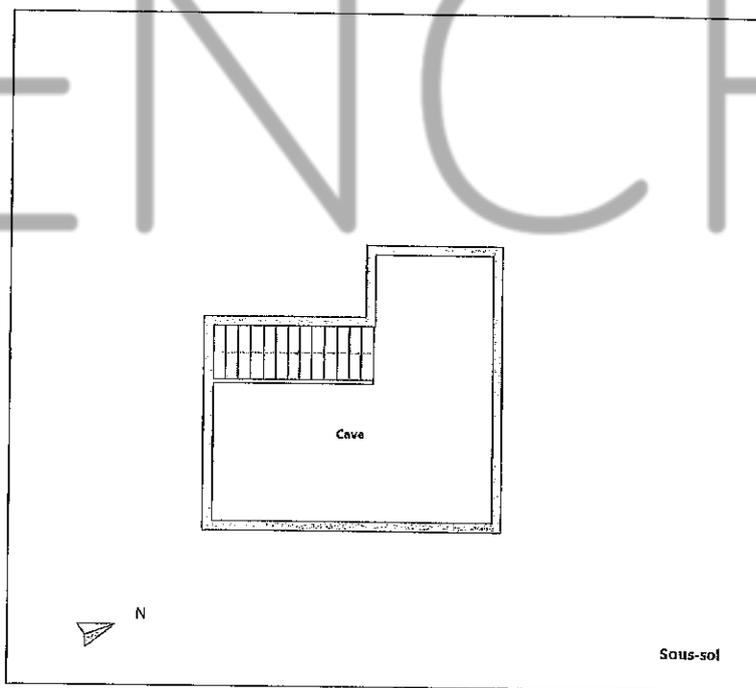


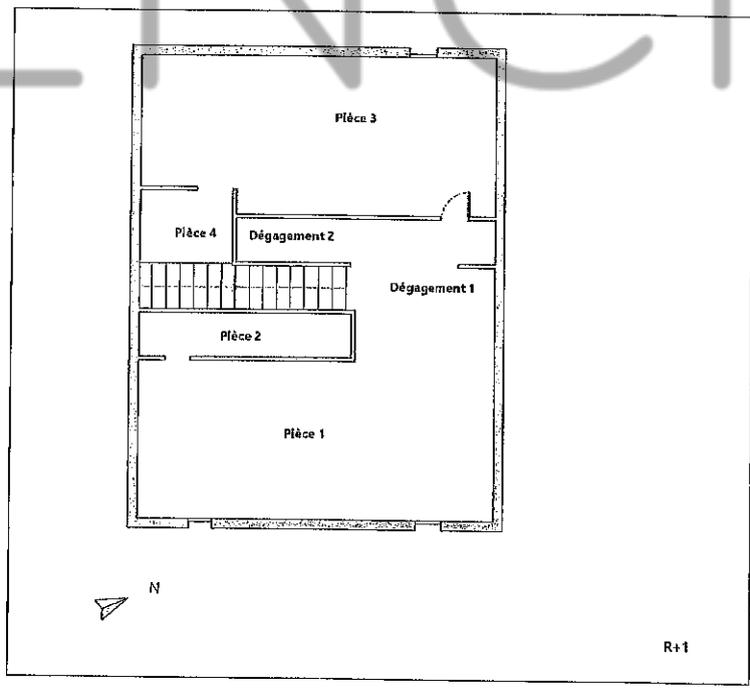
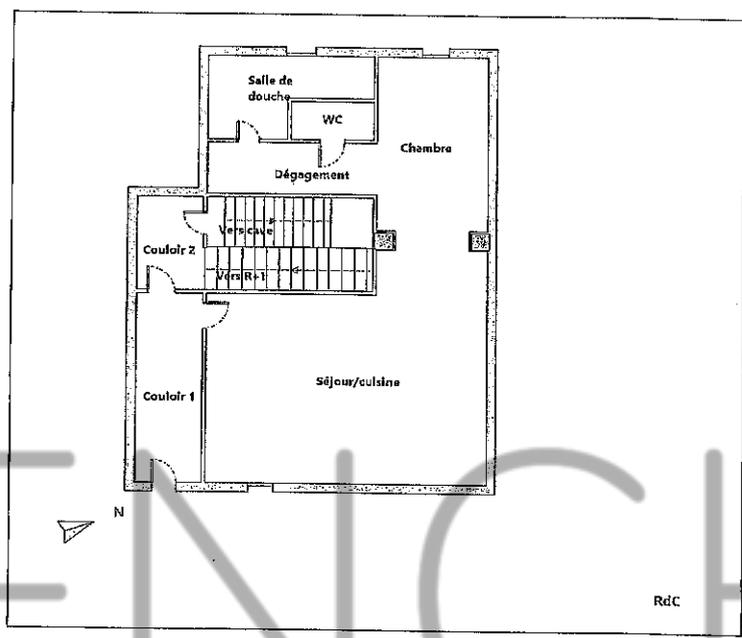
Fait le, 12/04/2024

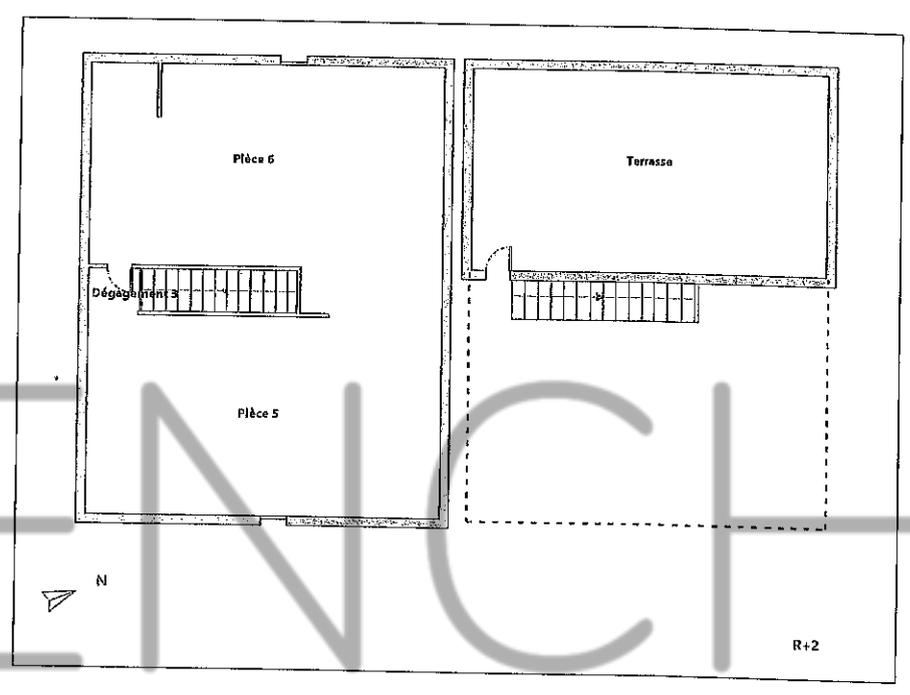
~~EXPERT'IMO~~
63 Bd des Mairies de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 88 12 83 87 / 06 50 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

** NB : Les surfaces totalisées ci-dessus, ne tiennent pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété éventuel n'a pas été opérée par le technicien. Les superficies indiquées correspondent aux locaux strictement désignés par le Mandant au technicien le jour de la visite.*

CROQUIS









RAPPORT DE MISSION DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR L'ÉTABLISSEMENT DU CONSTAT ÉTABLI À L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI

Date du repérage : 03/04/2024

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES	
Textes réglementaires	Article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, décret 2011-629 du 3 juin 2011, décret 2012-639 du 4 mai 2012, arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B.
Norme(s) utilisée(s)	D'après la norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	8, rue Marceau 83170 TOURVES Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
Périmètre de repérage :	Une maison de village élevée de deux étages sur rez de chaussée et sous-sol composé comme il suit: -au sous-sol, une cave -au rez de chaussée: un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC. -au premier étage: deux dégagements et quatre pièces, en cours de travaux -au deuxième étage: un dégagement, deux grandes pièces et terrasse
Type d'immeuble bâti :	Maison de village
Fonction principale du bâtiment :	Habitation (maison individuelle)
Année de construction :	Non communiqué (antérieur au 01/01/1949)

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	[REDACTED]
Le donneur d'ordre :	Maître Jean-Bernard GHRISTI 15, rue Jean Aicard - 83700 SAINT RAPHAËL

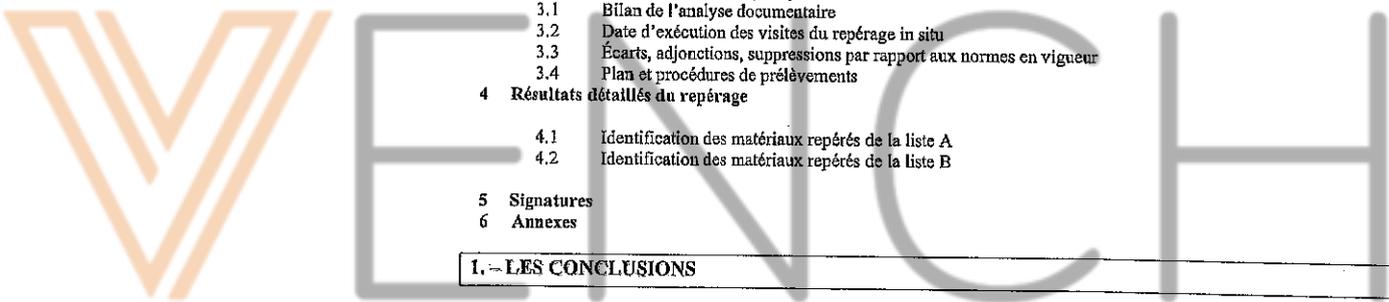
Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	TAHIR Mohssin	Opérateur de repérage	Bureau Veritas Certification France BUREAU VRITAS CERTIFICATION France sis - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE	Obtention : 28/07/2022 Échéance : 27/07/2029 N° de certification : 9348676

DÉSIGNATION DE L'ENTREPRISE
Cabinet EXPERT'IMO 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance – 83300 DRAGUIGNAN SIRET : 922 170 303 00015 – APE : 7120B Compagnie d'assurance : AXA France IARD - n°10583931804 date de validité : 31/12/2024

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 16/04/2024, remis au propriétaire le 16/04/2024
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises est constitué de 20 pages

SOMMAIRE

- 1 Les conclusions
- 2 La mission de repérage
 - 2.1 L'objet de la mission
 - 2.2 Le cadre de la mission
 - 2.2.1 L'intitulé de la mission
 - 2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 2.2.3 L'objectif de la mission
 - 2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 2.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 3 Conditions de réalisation du repérage
 - 3.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 3.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 3.4 Plan et procédures de prélèvements
- 4 Résultats détaillés du repérage
 - 4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
 - 4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
- 5 Signatures
- 6 Annexes



1. - LES CONCLUSIONS

Liste A.

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

Liste B.

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

Tableau récapitulatif des conclusions

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Localisation sur le croquis	Critère de décision	État de conservation ¹
Sous-sol - Cave	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	ZPSO-002	Sur jugement personnel	EP (Z-II-RF)
	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	ZPSO-003	Sur jugement personnel	EP (Z-II-RF)

¹ État de conservation
 EP Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation
 b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

MO

AC1 Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

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

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

AC2. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leurs protections demeurent en bon état de conservation.

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

Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 certaines parties de l'immeuble bâti ne sont pas accessibles et n'ont pu être visitées. Des investigations complémentaires devront être réalisées afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Tableau des parties d'immeuble bâti non visitées :

Localisation	Partie de l'immeuble	Motif et investigation complémentaire à réaliser
Néant		

2. - LA MISSION DE REPÉRAGE

2.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

2.2 Le cadre de la mission

2.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

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

2.2.3 L'objectif de la mission

L'Annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002 précise l'objectif de la mission dans son premier paragraphe :

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

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

MM

2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

Extrait du texte de l'Annexe 13.9

Liste A mentionnée à l'article R.1334.20

COMPOSANTS À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R.1334.21

COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (égales et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques maillonnées, ardoise-ciment) et enduits de poteaux (carion, ardoise-ciment, matériau sandwich, carion + plâtre), collage perdu. Enduits projetés, gaines de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/vollets coupe-feu. Portes coupe-feu. Vale-ortives.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, vollets, rebouchage. Joints (brosses, boudes). Conduits.
4. Éléments extérieurs	
Toitures Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardages bitumeux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en ardoise-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

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

2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

2.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

M2

Parties d'immeuble visitées :

Sous-sol - Cave	R+1 - Dégagement 2
RdC, T2 - Séjour/cuisine	R+1 - Pièce 1
RdC, T2 - Chambre	R+1 - Pièce 2
RdC, T2 - Dégagement	R+1 - Pièce 3
RdC, T2 - Salle de douche	R+1 - Pièce 4
RdC, T2 - WC	R+2 - Dégagement 3
RdC - Couloir 1	R+2 - Pièce 5
RdC - Couloir 2	R+2 - Pièce 6
R+1 - Dégagement 1	R+2 - Terrasse
	Toiture - Couverture

Détail du repérage :

Localisation	Description
Sous-sol - Cave	Sol : Terre battue ; Murs : Pierre ; Plafond : Pierre ; Porte : Bois et Peinture
RdC, T2 - Séjour/cuisine	Sol : Non visible et Carrelage ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Métallique ; Fenêtre : PVC ; Volet : Bois et Peinture
RdC, T2 - Dégagement	Sol : Non visible et Revêtement plastique (lino) ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture
RdC, T2 - Salle de douche	Sol : Non visible et Revêtement plastique (lino) ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Faïence ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture ; Fenêtre : PVC ; Grille de défosse : Métal et Peinture
RdC, T2 - Chambre	Sol : Non visible et Revêtement plastique (lino) ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Fenêtre : PVC ; Grille de défosse : Métal et Peinture
RdC, T2 - WC	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture
RdC - Couloir 1	Sol : Non visible et Carrelage ; Plinthes : Bois et Peinture ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture
RdC - Couloir 2	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture
R+1 - Dégagement 1	Sol : Non visible et Toilettes ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture
R+1 - Dégagement 2	Sol : Non visible et Toilettes ; Murs : Béton cellulaire ; Plafond : Plâtre et Peinture
R+1 - Pièce 1	Sol : Non visible et Toilettes ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Fenêtre : PVC ; Volet : Bois et Peinture
R+1 - Pièce 2	Sol : Non visible et Toilettes ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture
R+1 - Pièce 3	Sol : Non visible et Toilettes ; Murs : Béton cellulaire ; Murs : Plâtre et Brut ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Plafond : Poutres bois ; Porte : Bois
R+1 - Pièce 4	Sol : Non visible et Toilettes ; Murs : Béton cellulaire ; Plafond : Poutres bois
R+2 - Dégagement 3	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Bois ; Porte : Bois
R+2 - Pièce 5	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Chevrons et liteaux bois et Panneaux fibrocimentés ; Fenêtre : Bois et Peinture ; Volet : Bois et Peinture
R+2 - Pièce 6	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Poutrelles et hourdis ; Fenêtre : Bois et Peinture
R+2 - Terrasse	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Enduit ; Garde corps : Métallique et Peinture
Toiture - Couverture	Plafond : Chevrons et liteaux bois et Panneaux fibrocimentés

3. - CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

3.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 13/03/2024
 Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 03/04/2024
 Accompagnateur : Maître PINTO

M3

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible	-	-	X
Combles ou toiture accessibles et visibles	X	-	-

3.4 Plan et procédures de prélèvements :

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.





4. - RESULTATS DETAILES DU REPERAGE

4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A :

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux
Néant											

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 2.2.6

4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B :

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Recommandation
Toiture - Couverture	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et déshabillés - Plaques ondules et planes	Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Fracture	ZPSO-001		Absence d'amiante	Après analyse en laboratoire	PR001		
Sous-sol - Cave	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	Visuel	ZPSO-002	ZPSO-002	Présence d'amiante	Sur jugement personnel		EP (Z-IR-RF)	Matériau dégradé (étendue ponctuelle) Résultat EP Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
			Conduits	Visuel	ZPSO-003	ZPSO-003	Présence d'amiante	Sur jugement personnel		EP (Z-IR-RF)	Matériau dégradé (étendue ponctuelle) Résultat EP Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
			Conduits	Visuel	ZPSO-004	ZPSO-004	Absence d'amiante	Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante, PVC			
Sous-sol - Cave; R4C, T2 - Sépans/cuisine; R4C, T2 - Salle de douche; R4C, T2 - WC; R+1 - Dégagement 1; R+1 - Dégagement 2; R+1 - Pièce 4	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	Visuel			Absence d'amiante				

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 2.2.6

14

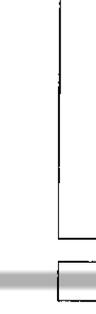
MS

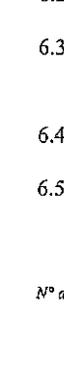
5. Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas Certification France
BUREAU VERITAS CERTIFICATION France sis - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE

Fait à DRAGUIGNAN, le 16/04/2024

Par : TAHIR Mohssin


EXPERT'IMO
53 Bd des Marchés de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 98 12 83 81 / 06 60 82 04 83
expertimo.81@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan



ANNEXES au rapport de mission de repérage n° 003-04-24

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

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

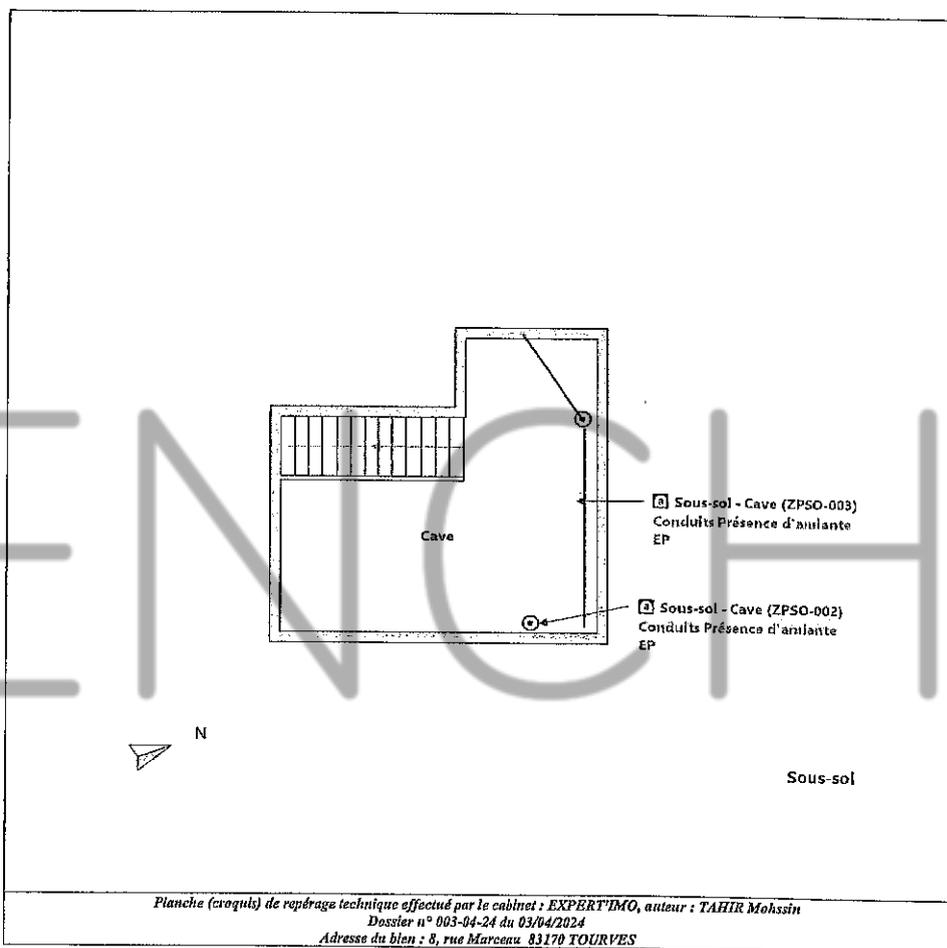
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEMB, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

- 6 Annexes
- 6.1 Schéma de repérage et photos
- 6.2 Rapports d'essais
- 6.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 6.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 6.5 Documents annexés au présent rapport

MG

0.1 - Annexe - Schéma de repérage



M7

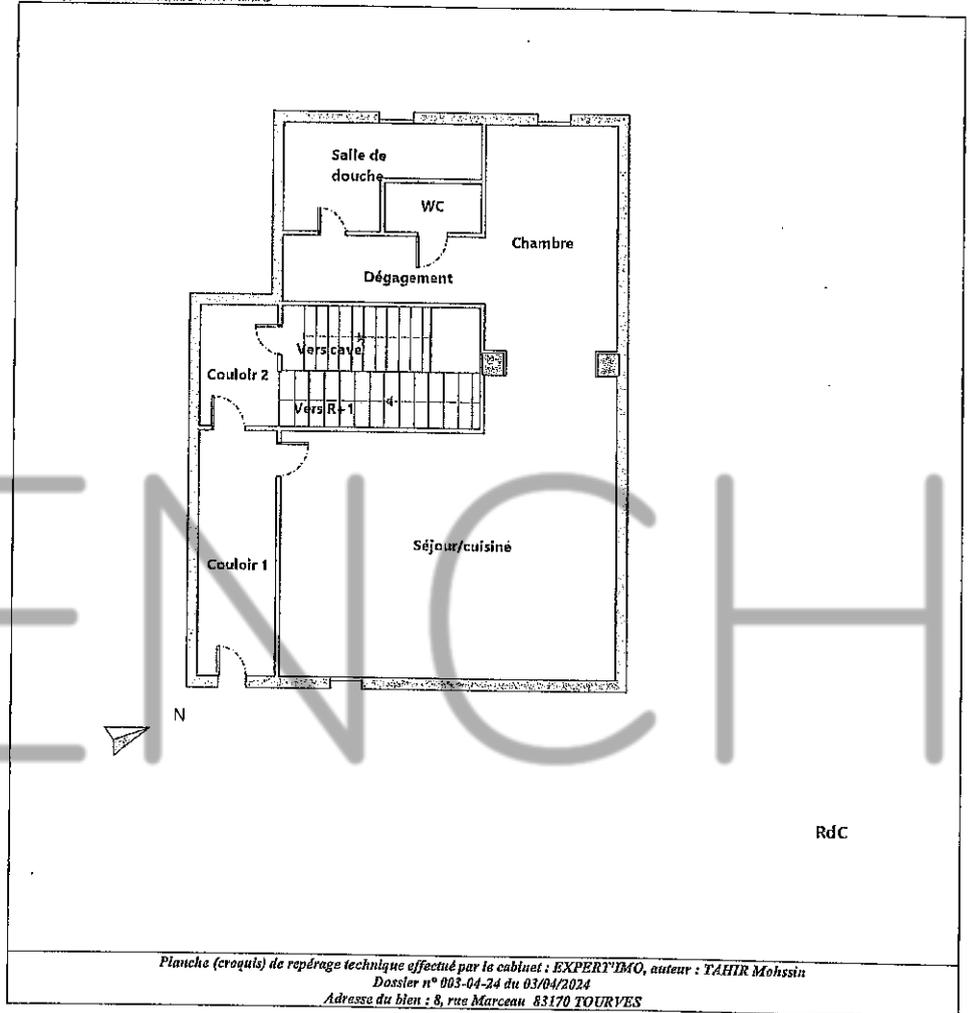
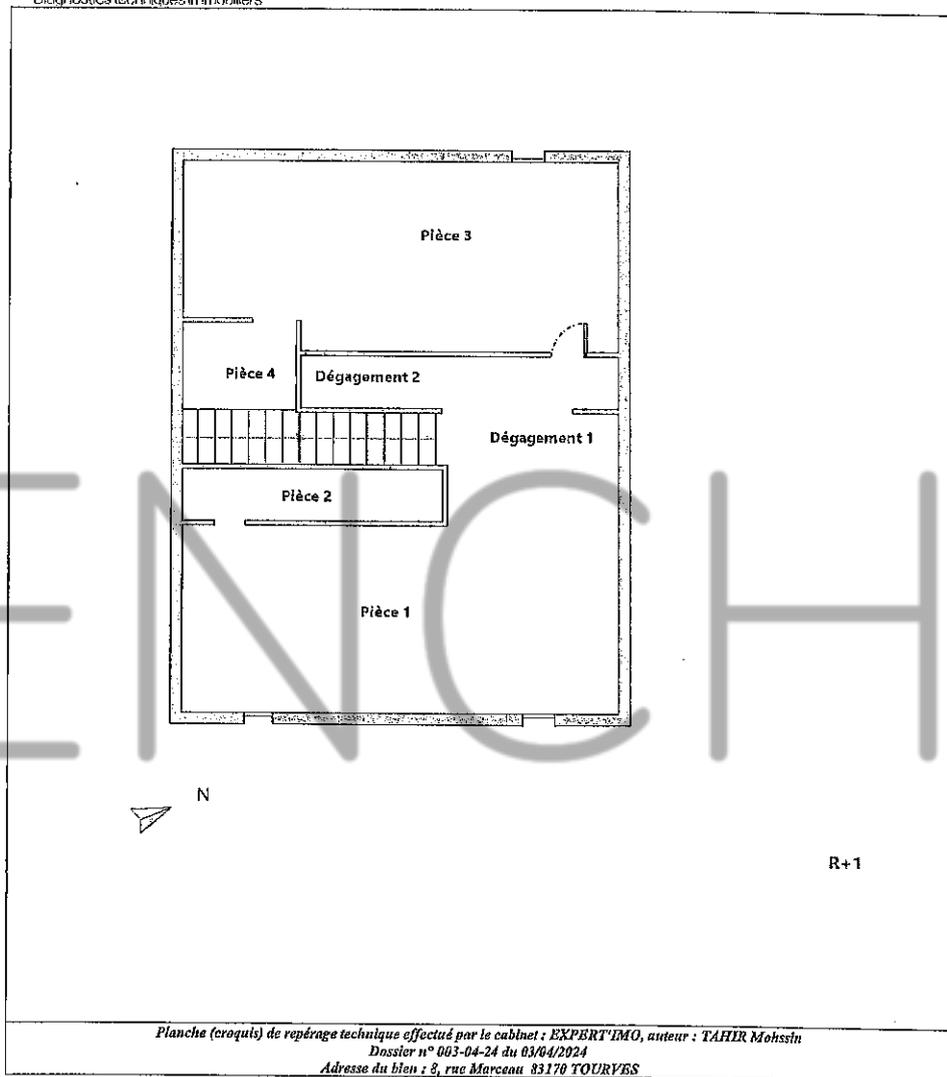
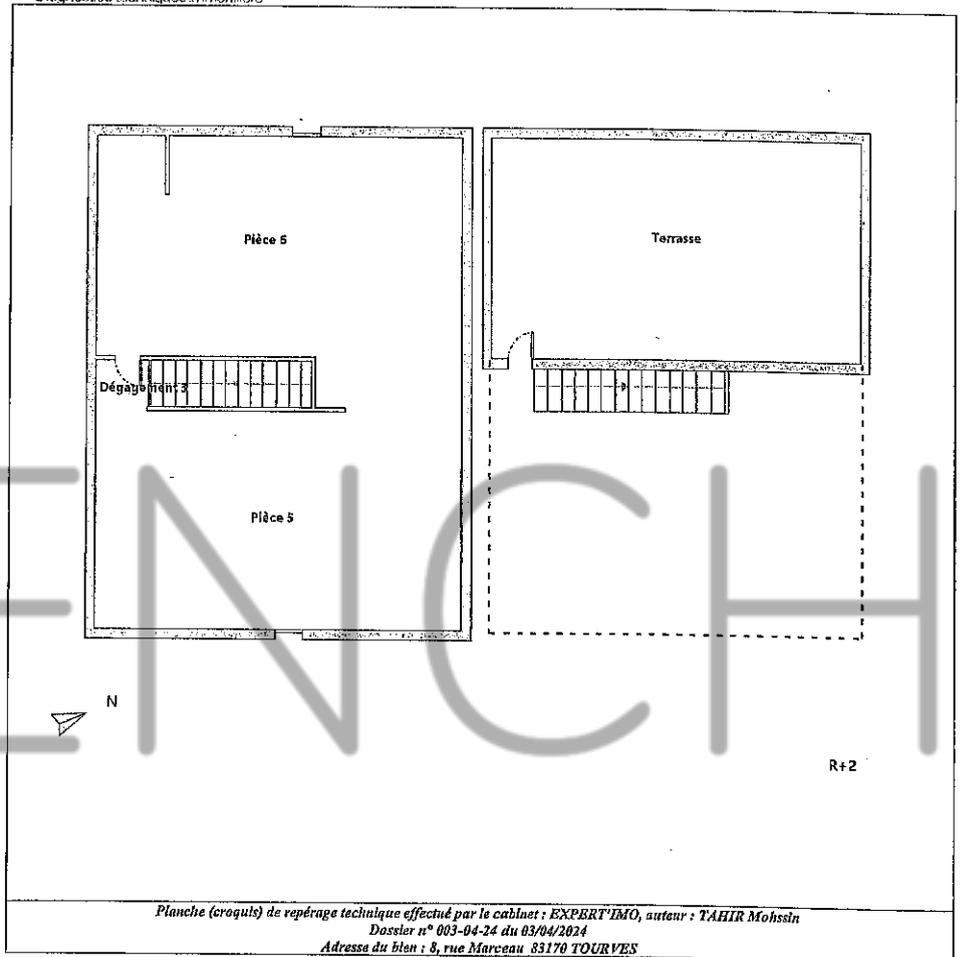


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : EXPERT'IMO, auteur : TAHIR Mohssin
Dossier n° 003-04-24 du 03/04/2024
Adresse du bien : 8, rue Marceau 83170 TOURVES

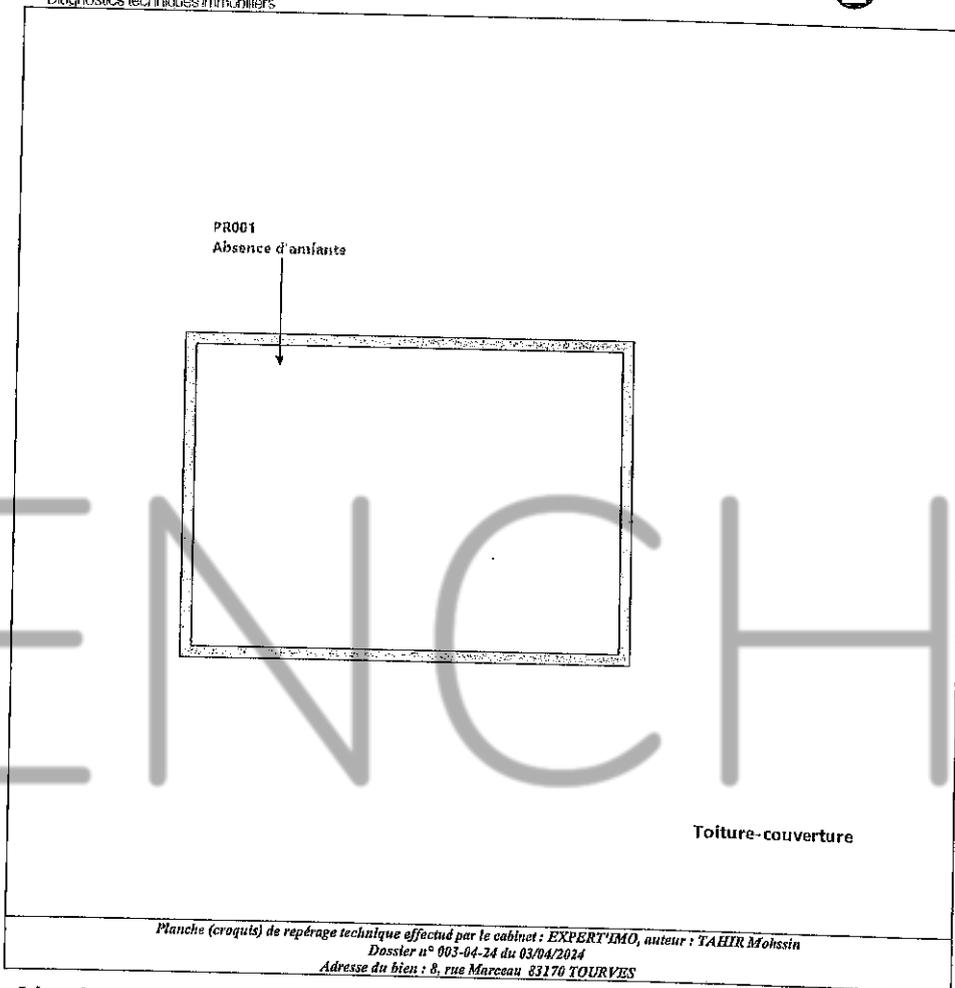
M8



MB



120



Légende

	Matériaux et produits contenant de l'amiante		Canalisation verticale type fibre ciment		Zone douteuse
N	Matériaux et produits ne contenant pas l'amiante		Canalisation verticale autre que fibre ciment		Toiture fibre ciment
a?	Matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante		Tuyauterie horizontale		Toiture en matériau composite
	Sondage		Prélèvement		Dalle de sol contenant de l'amiante
	Bride		Dépôt de matériaux		Carrelage

121

PHOTOS



Photo n° PhA001
 Localisation : Toiturs - Couverture
 Ouvrage : 1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Plaques ondulées et planes
 Partie d'ouvrage : Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)
 Description : Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)

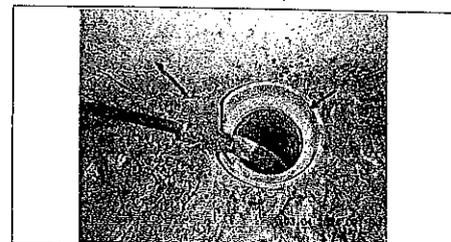


Photo n° PhA002
 Localisation : Sous-sol - Cave
 Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)
 Partie d'ouvrage : Conduits
 Description : Conduits
 Localisation sur croquis : ZPSO-002

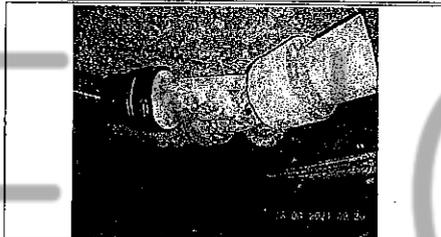


Photo n° PhA003
 Localisation : Sous-sol - Cave
 Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)
 Partie d'ouvrage : Conduits
 Description : Conduits
 Localisation sur croquis : ZPSO-003

W E N C H

6.2 - ANNEXE - RAPPORTS D'ESSAIS

LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES

ITGA Arterparc Bât E - Route de la Côte d'Azur CS n° 30012 13590 MEYREUIL
 Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-0966

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
ZPSO-001-PR001	Toiture - Couverture	1 - Couvertures, Toitures, Terrasses et étanchéités - Plaques ondulées et planes	Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») Réf. laboratoire: IT042404-7316 Analyse à réaliser: Toutes les couches (1 à 1)	

122



Artemarc - Bât E - Route de la Côte d'Azur - CS 30012 -
 13550 MEYFEUIL
 Tél : 04.42.12.11.20
 Fax : 04.42.26.60.68
 www.itga.fr



Accréditation n° 1-1020
 Forêt disponible
 sur www.cofrac.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont énumérés par le symbole :

RAPPORT D'ESSAI N° IT042404-7316 EN DATE DU 12/04/2024
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATIERE AU

De rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
 EXPERT'IMO
 M. Edouard BOURSCOCQ
 53 Boulevard des Martyrs de la Résistance
 83300 Draguignan

Prélèvement :
 Commande ITGA : IT0424-8230
 Echantillon ITGA : IT042404-7316
 Reçu au laboratoire le : 05/04/2024

Réf. Client : Le laboratoire n'est pas responsable des données fournies par le client qui sont simplement retranscrites ci-dessous.

Commande	003-04-24
Dossier client	003-04-24 - 8 rue Marceau - 83170 TOURVES
Echantillon	ZPSC-001-PRO01 - Plaques en fibres-ciment (y compris plaques "sous tuiles") - toiture - couverture
Description ITGA	Fibrociment gris avec fibres / Peinture

Préparation Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019 :
 - Pour une analyse au Microscope Optique à Lumière Polarisée (MOLP) : Prélèvement et montage adapté sur lame de microscopie
 - Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 (A) - Traitement mécanique en milieu aqueux
 (B) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme

Technique Analytique

- Microscopie Optique à Lumière Polarisée (guide HSG 248 - Appendice 2) : Morphologie et critères optiques
 La détection de fibres d'amiante optiquement observables est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse.
- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
 La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0,1 % en masse.

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse	Résultat	Variété d'amiante	Éléments analytiques
Fibrociment gris avec fibres + Peinture non séparable	MOLP + META (A) le 12/04/2024 Nombre de préparations : 3 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1)	---	Analysa : CNB (2)

(1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée, l'échantillon objet de l'essai peut éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection.
 (2) Pour les couches non-séparables et identifiées comme telles, la limite de détection est garantie sur la prise d'essai. La limite de détection est garantie sur chaque couche si la prise d'essai contient au plus 2 couches en quantité suffisante pour analyse.

Validé par : Damien Carlo Analyste

123

6.3 - Annexe - Évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

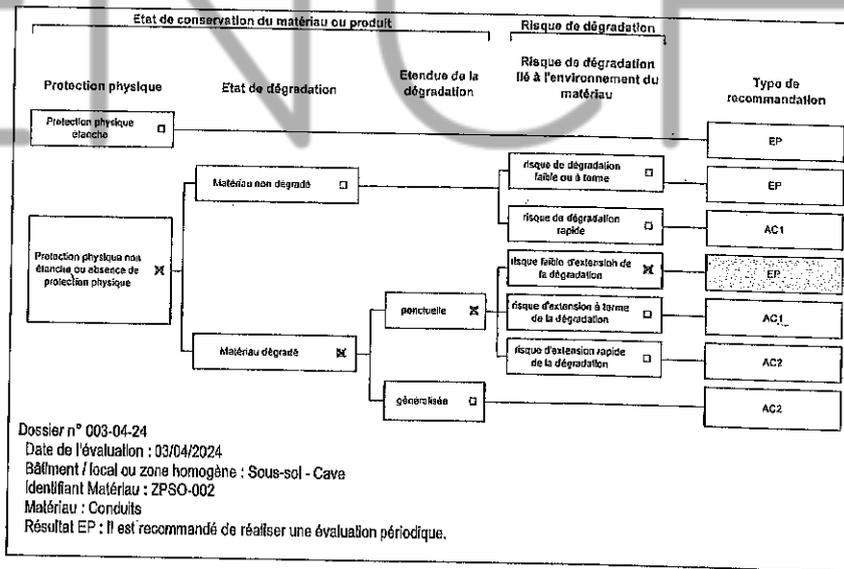
1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

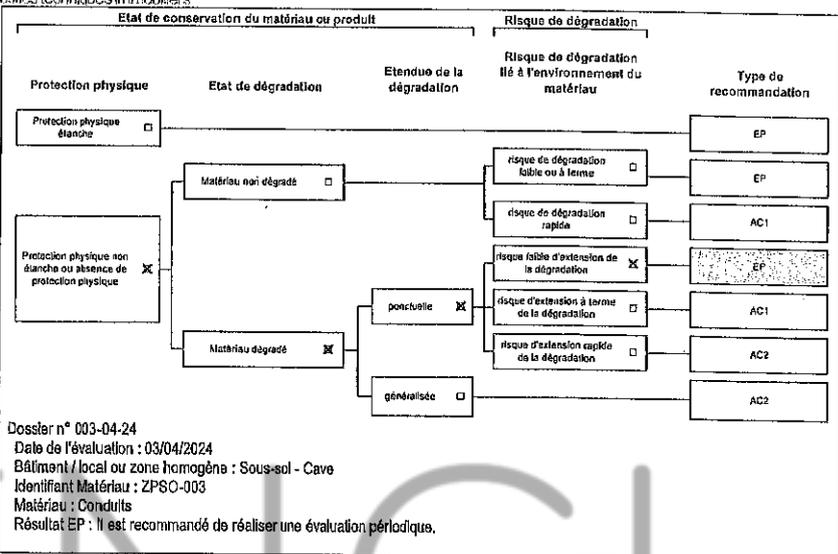
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

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





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

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

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

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risques sont probables ou avérés ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liés à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage et/ou des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

6.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

1) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les

125



Diagnostique techniques immobiliers



conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoûssièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

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

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

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

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

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

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

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leurs protections demeurent en bon état de conservation. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

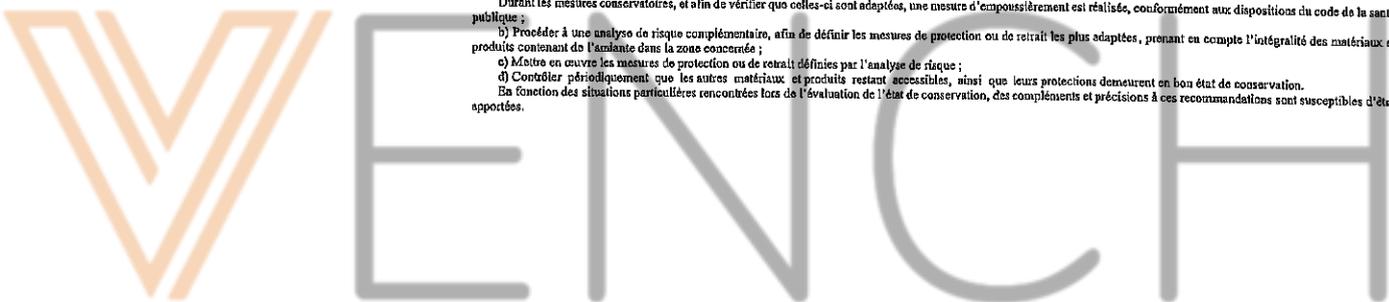
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au 0 (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

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

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

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leurs protections demeurent en bon état de conservation. En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.



127



Certificat

Attribué à

Mohsain TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessus pris en application des articles L271-4 et R.271-1 du Code de Construction et de l'habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	13/12/2022	18/12/2029
Termite métropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	21/07/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	21/07/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	21/07/2029
Electricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Ambiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	28/07/2022	21/07/2029
Ambiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	21/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	13/12/2022	18/12/2029

Date : 13/12/2022
Numéro du certificat : 9348276
Laurent Croguesnet, Président



* Selon l'année du respect des obligations contractuelles et des obligations prévues des intervenants et de l'échéance de validité des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessus pris en application des articles L271-4 et R.271-1 du Code de Construction et de l'habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.



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



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 003-04-24

Réalisé par Mohssin TAHIR

Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 16 avril 2024 (Valable 6 mois)

Selon les Informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
8, rue Marceau
83170 Tourves

Référence(s) cadastrale(s):
0G0204

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre Indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre Immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRI	Effet chimique Titanobol	approuvé	01/07/2011	non	non	p.4
PPRI	Effet de surpression Titanobol	approuvé	01/07/2011	non	non	p.4
PPRI	Effet toxique Titanobol	approuvé	01/07/2011	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				Oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert ⁽²⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Oui	Aléa Moyen	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾				Non	-	
Bessias, Basol, icpe				Non	0 site* à - de 500 mètres	

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2019-434 du 4 juin 2019, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2019.

(3) Information cartographique consultable en ligne et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-d-exposition-au-bruit-pes>

129

EXPERT'IMO
Expertises et diagnostics techniques de la construction

15 avr 2024
6, rue Marceau
83170 Tourves
Commande M. DI LENA David
Réf. 003-04-24 - Page 2/14

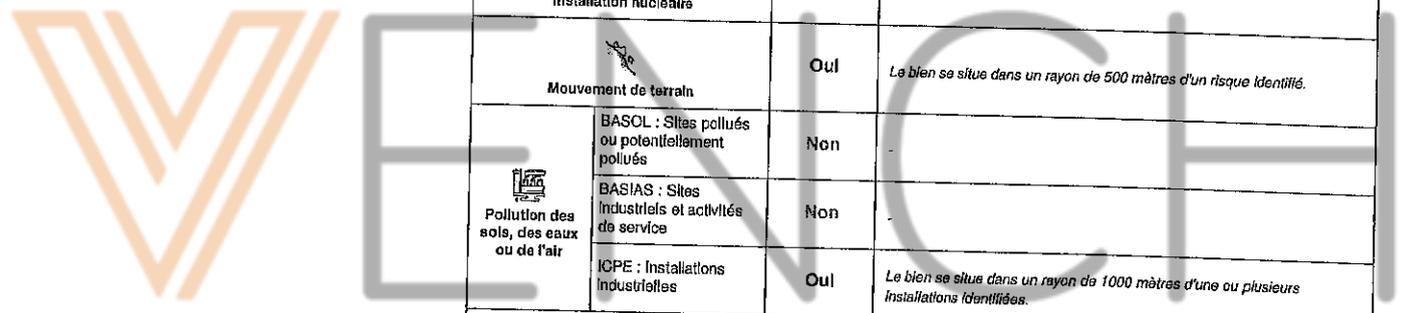
Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre
informel. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

WENCH

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques	Concerné	Détails	
 Inondation	TRI : Territoire à Risque Important d'inondation	Non	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaires	Non		
 Mouvement de terrain	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASCL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites Industriels et activités de service	Non	
	ICPE : Installations Industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines	Non		
 Canalisation TMD	Non		

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



131

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

WENCH

132

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au preneur locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 15/04/2024
Parcelle(s) : 050204
Adresse : 8, rue Marceau 83170 Tourves

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn : prescrit appliqué par anticipation non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn : prescrit appliqué par anticipation non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn : prescrit appliqué par anticipation non
 Les risques naturels pris en compte sont liés à :
 Inondation Crue torrentielle Ramonée de neige Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt Autre
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn : oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRn ont été réalisés : oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm : prescrit appliqué par anticipation non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm : prescrit appliqué par anticipation non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm : prescrit appliqué par anticipation non
 Les risques miniers pris en compte sont liés à :
 Risque miniers Affaissement Éboulement Tassement Émission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux Autre
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRm ont été réalisés : oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT : prescrit appliqué par anticipation non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT : prescrit appliqué par anticipation non
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à :
 Risque industriel Effet dynamique Effet de surpression Effet toxique Projection
 L'immeuble est situé en zone de prescription : oui non
 Si la prescription concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés : oui non
 Si la prescription ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risque auquel l'immeuble est exposé ainsi que tout autre préjudice et dommage est fournie à l'acte de vente ou au contrat de location : oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :
 zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Modérée Élevée Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :
 zone 1 zone 2 zone 3
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minérale ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T : oui non

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) : oui non

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'issue par décret : oui non
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : oui non
 qui, à horizon d'expiration de 0 à 30 ans : oui non
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone : oui non
 L'immeuble est concerné par une obligation de détection et de remise en état à réaliser : oui non

Parties concernées

Vendeur : M. DI LENA David
Acquéreur : M. DI LENA David

Attention : Si l'information n'est pas indiquée ou d'incertitude réglementaire persiste, les autres documents obligatoires qui peuvent être signifiés dans les divers documents d'information prévus et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

133



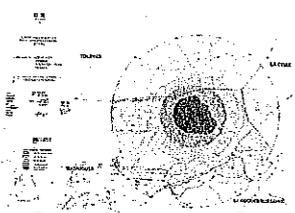
15 avril 2024
6, rue Marceau
83170 Tourves
Commande M. DI LENA David
Réf. 003-04-24 - Page 6/14

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRI multirisque, approuvé le 01/07/2011

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique



WENCH

134

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/03/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2021	05/10/2021	14/01/2022	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	20/10/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2007	30/09/2007	10/12/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	10/12/2008	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <http://www.grosrisques.gouv.fr>

Préfecture : Toulon - Var
Commune : Tourves

Adresse de l'immeuble :
8, rue Marceau
Parcelle(s) : 0G0204
83170 Tourves
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

M. DI LENA David

M. DI LENA David

135

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 16/04/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

WENCH

136



Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 OCT. 2023

abrogeant l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet du Var,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 123-23 à R. 125-27 ;
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L. 271-5 ;
- Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et notamment l'article 236 ;
- Vu le décret 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;
- Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- Vu le décret du président de la République du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Philippe MAHÉ en qualité de préfet du Var à compter du 21 août 2022 ;
- Vu l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs du 20 avril 2011 ;

Considérant que l'article 236 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit diverses évolutions applicables à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques, relatif à l'obligation d'information du vendeur et du bailleur à l'encontre de l'acquéreur ou du locataire, est accessible via le site Géorisques ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

137

ARRÊTE

Article 1^{er} : Objet de l'arrêté

L'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, est abrogé.

Article 2 : Effet de l'arrêté

Les arrêtés préfectoraux listés en annexe du présent arrêté relatifs à l'élaboration de l'état des risques et pollutions de biens immobiliers concernant chaque commune sont abrogés.

Article 3 : Mesures d'information

Toutes les communes du département du Var sont concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers concernant les risques naturels et technologiques majeurs.

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, sont accessibles sur le site GEORISQUES : www.georisques.gouv.fr.

Le site GEORISQUES, à partir de l'onglet ERRIAL (<https://errial.georisques.gouv.fr>), devient le site de référence pour la génération de l'état des risques et pollutions. Tout citoyen peut donc obtenir automatiquement un état pré-rempli des risques auxquels un bien immobilier est soumis.

Il appartient aux professionnels de l'immobilier ou aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations contenues dans l'ERRIAL et de les compléter à partir d'informations dont il dispose sur le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Les informations relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques sont accessibles sur le portail internet des services de l'État dans le Var.

Un imprimé à remplir est également disponible sur le site Géorisques.

Article 4 : Mesures de publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var et affiché dans les mairies concernées. Une copie est adressée aux maires des communes concernées, à la chambre départementale des notaires du Var et à la chambre de commerce et d'industrie du Var.

Article 5 : Délai de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il est possible de déposer le recours contentieux devant le tribunal administratif par voie électronique via l'application internet « télérecours citoyens » à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>

Article 6: Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait le,

16 OCT. 2023

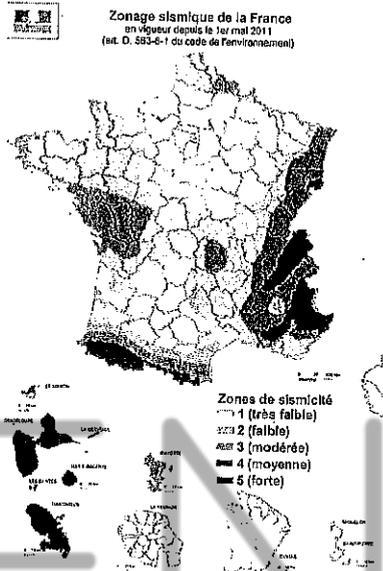
Le Préfet

Philippe MAHÉ

WENCH

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

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 Zone 5		
		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.

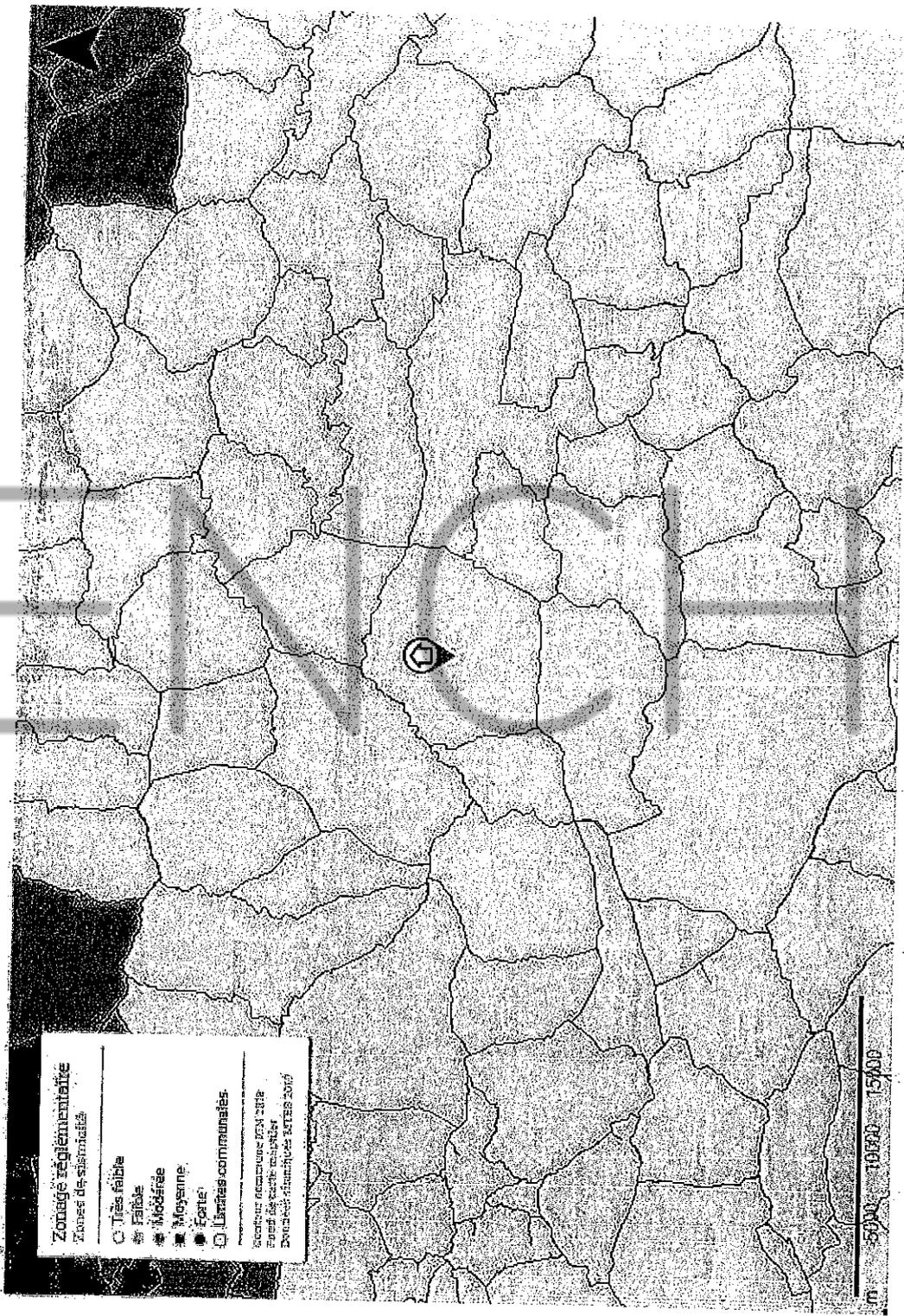
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques 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/m/informer-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>

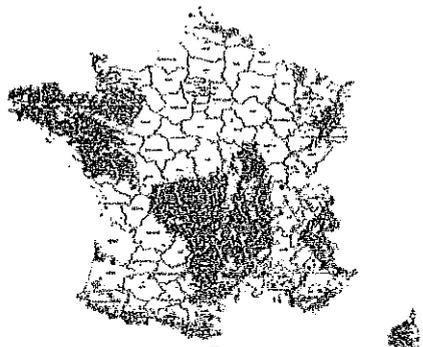


MU

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



zone à potentiel radon faible
zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments
zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre International de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites Internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le sous-sol de son domicile.
Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

142

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

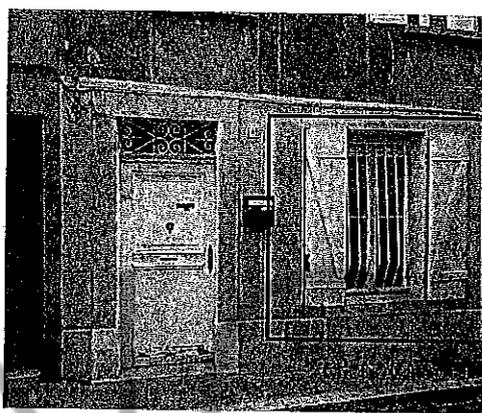
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

ALS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments

8, rue Marceau
83170 TOURVES

Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204

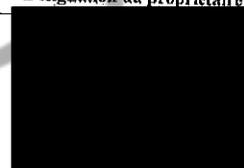
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :

Au rez de chaussée, un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.

Désignation du propriétaire



Objet de la mission :

Constat amiante avant vente, Exposition au plomb (CREP), Diag. Installations Electricité, Diagnostic de Performance Energétique, Etat des Risques et Pollutions.

Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

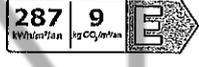
116

Draguignan, le 16/04/2024

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse qui ne peut être utilisée indépendamment des rapports complets, ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

Désignation du ou des bâtiments
8, rue Marceau 83170 TOURVES Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
<u>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété</u> : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
<u>Périmètre de repérage</u> : Au rez de chaussée, un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.
<u>Date de construction</u> : Non communiqué (antérieur au 01/01/1949) --- <u>Propriétaire</u> : M. DI LENA David

	Diagnostiques	Conclusions
	Amlante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 560 € et 830 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro d'enregistrement DPE (ADEME) : 2483E1360077Z
	Audit Énergétique	NB : L'Art. L.126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le décret n°2022-780 du 4 mai 2022 et l'arrêté du 4 mai 2022 ont rendu obligatoire la réalisation d'un audit énergétique à partir du 1 ^{er} avril 2023. A cette date, l'obligation concerne les maisons individuelles ou les bâtiments en monopropriété proposés à la vente et appartenant aux classes F et G au titre du DPE. Des dates d'obligations ultérieures sont d'ores et déjà fixées concernant les logements appartenant aux classes E et D.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 15/04/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-I du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur

NB 1 : Les documents à notre entière réalisation à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

NB2 : Le cabinet n'est pas responsable des diagnostics, contrôles, conseils et/ou avis obligatoires ou non qui ne sont pas expressément indiqués par le présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPANC ou société concessionnaire désignée par la collectivité publique)

167



	<p>depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.</p> <p>Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.</p> <p>En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.</p> <p>* L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p>
--	--

~~EXPERT'IMO~~

53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRAGONNIAN
☎ 06 88 12 83 83 X 06 60 52 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Dragonnien

WENCH

148

Numéro de dossier : 003-04-24-p01



RAPPORT DE MISSION DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR L'ÉTABLISSEMENT DU CONSTAT ÉTABLI À L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI

Date du repérage 03/04/2024

REFERENCES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES	
Textes réglementaires	Article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, décret 2011-629 du 3 juin 2011, décret 2012-639 du 4 mai 2012, arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B.
Norme(s) utilisée(s)	D'après la norme NF X 46-020 d'août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	8, rue Marceau 83170 TOURVES Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
Périmètre de repérage :	Au rez de chaussée, un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.
Type d'immeuble bâti : Fonction principale du bâtiment : Année de construction :	Maison de village Habitation (maison individuelle) Non communiqué (antérieur au 01/01/1949)

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	[REDACTED]
Le donneur d'ordre :	Maitre Jean-Bernard GHRISTI 15, rue Jean Aicard - 83700 SAINT RAPEAËL

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	TAHIR Mohssin	Opérateur de repérage	Bureau Veritas Certification France BUREAU VERITAS CERTIFICATION France sis - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE	Obtention : 24/09/2020 Échéance : 24/07/2029 N° de certification : 9348676

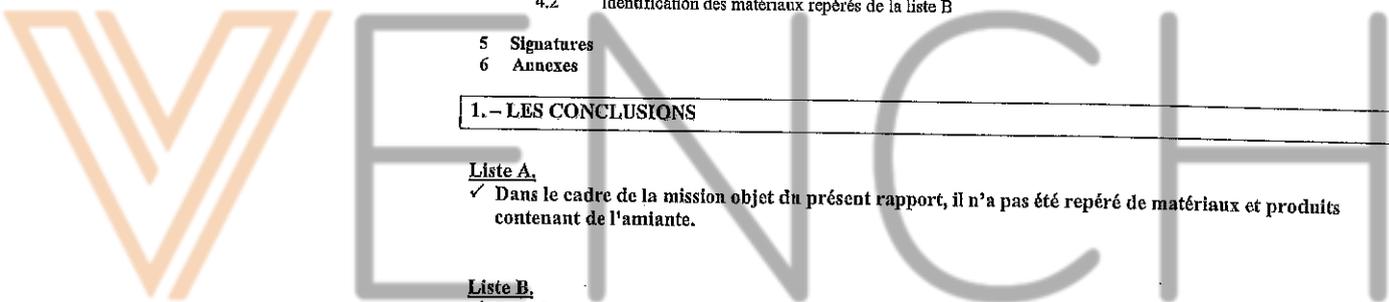
DÉSIGNATION DE L'ENTREPRISE
Cabinet EXPERT'IMO 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance – 83300 DRAGUIGNAN SIRET : 922 170 303 00015 – APE : 7120B Compagnie d'assurance : AXA France IARD - n°10583931804 date de validité : 31/12/2024

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 15/04/2024, remis au propriétaire le 15/04/2024
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises est constitué de 11 pages

149

SOMMAIRE

- 1 Les conclusions
- 2 La mission de repérage
 - 2.1 L'objet de la mission
 - 2.2 Le cadre de la mission
 - 2.2.1 L'intitulé de la mission
 - 2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 2.2.3 L'objectif de la mission
 - 2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 2.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 3 Conditions de réalisation du repérage
 - 3.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 3.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 3.4 Plan et procédures de prélèvements
- 4 Résultats détaillés du repérage
 - 4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
 - 4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
- 5 Signatures
- 6 Annexes



1. - LES CONCLUSIONS

Liste A.

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

Liste B.

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

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

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 certaines parties de l'immeuble bâti ne sont pas accessibles et n'ont pu être visitées. Des investigations complémentaires devront être réalisées afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Tableau des parties d'immeuble bâti non visitées :

Localisation	Partie de l'immeuble	Motif et investigation complémentaire à réaliser
Néant	-	

2. - LA MISSION DE REPÉRAGE

2.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de

150

2.2 Le cadre de la mission

2.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».*

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

2.2.3 L'objectif de la mission

L'Annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002 précise l'objectif de la mission dans son premier paragraphe :

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

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

2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

Extrait du texte de l'Annexe 13.9

Liste A mentionnée à l'article R.1334.20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R.1334.21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (égères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques marmelade, amiante-ciment) et encorures de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), collage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol.
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu. Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Séjins (fresses, bandes). Conduits.
4. Eléments extérieurs	
Toitures. Revêtements et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

151

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

2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

2.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Parties d'immeuble visitées :

- RdC, T2 - Séjour/cuisine
- RdC, T2 - Chambre
- RdC, T2 - Dégageement
- RdC, T2 - Salle de douche
- RdC, T2 - WC

Détail du repérage :

Localisation	Description
RdC, T2 - Séjour/cuisine	Sol : Non visible et Carrelage ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Métallique ; Fenêtre : PVC ; Volet : Bois et Peinture
RdC, T2 - Dégageement	Sol : Non visible et Revêtement plastique (lino) ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture
RdC, T2 - Salle de douche	Sol : Non visible et Revêtement plastique (lino) ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Faïence ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture ; Fenêtre : PVC ; Grille de défense : Métal et Peinture
RdC, T2 - Chambre	Sol : Non visible et Revêtement plastique (lino) ; Plinthes : PVC ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Fenêtre : PVC ; Grille de défense : Métal et Peinture
RdC, T2 - WC	Sol : Non visible et Carrelage ; Murs : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte : Bois et Peinture

3. CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPERAGE

3.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/04/2024
 Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 03/04/2024
 Accompagnateur : Maître PINTO

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables	X		

3.4 Plan et procédures de prélèvements :

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

4. - RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A :

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux
Néant											

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 2.2.6

4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B :

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Recommandation
RdC, T2 - Salle de douches; RdC, T2 - WC; RdC; T2 - Séjour/cuisine	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	Visuel	ZPSO-004		Absence d'amiante	Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante: PVC			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 2.2.6

152

153

5. -- Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas Certification France
BUREAU VERITAS CERTIFICATION France s/s - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE

Fait à DRAGUIGNAN, le 16/04/2024

Par : TAHIR Mohssin

EXPERT'IMO
53 Bd des Maitres de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 88 12 83 83 / 05 60 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan



ANNEXES au rapport de mission de repérage n° 003-04-24-p01

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

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

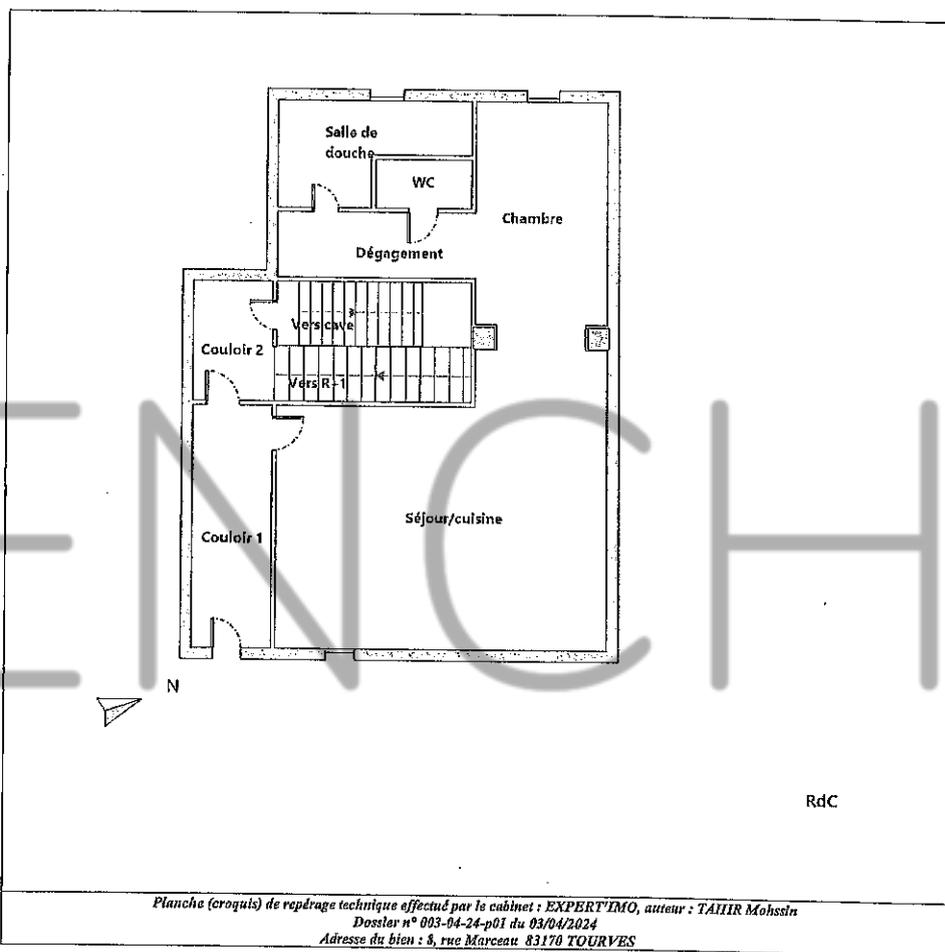
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

- 6 Annexes
- 6.1 Schéma de repérage et photos
- 6.2 Rapports d'essais
- 6.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 6.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 6.5 Documents annexés au présent rapport

154

6.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

a	Matériaux et produits contenant de l'amiante		Canalisation verticale type fibre ciment		Zone douteuse
N	Matériaux et produits ne contenant pas l'amiante		Canalisation verticale autre que fibre ciment		Toiture fibre ciment
a?	Matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante		Tuyauterie horizontale		Toiture en matériau composite
+	Sondage		Prélèvement		Dalle de sol contenant de l'amiante

ASS

	Bride		Dépôt de matériaux		Carrelage
--	-------	--	--------------------	--	-----------

AUCUNE PHOTO/ILLUSTRATION N'A ÉTÉ JOINTE À CE RAPPORT.

6.2 - ANNEXE - RAPPORTS D'ESSAIS

LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES

Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyses.

6.3 - Annexe - Évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risques sont probables ou avérés ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

6.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

156

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

- Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.
- Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.
- Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

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

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

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

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

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;

b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

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

a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leurs protections demeurent en bon état de conservation.

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

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

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

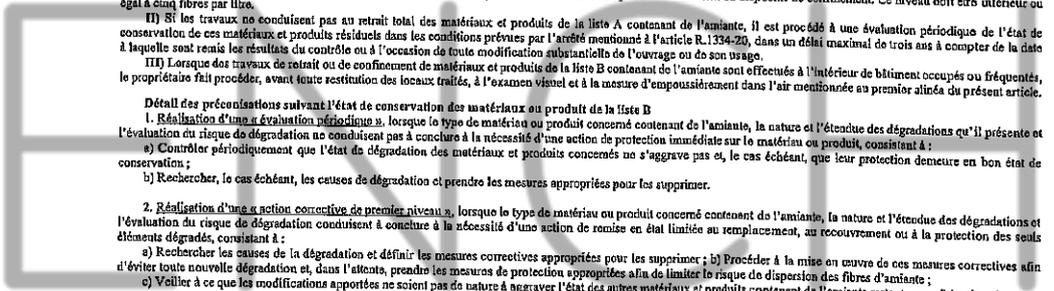
Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

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

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

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

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



157



6.5 - Annexe - Autres documents

ATTESTATION SUR L'HONNEUR Article R 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)

Je soussigné Edouard BOUTSOCCO, gérant de la SARL EXPERT'IMO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitat.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel adéquats à l'établissement des constats et diagnostics comprenant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-2 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le prestataire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements, pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des diagnostics, constats ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.

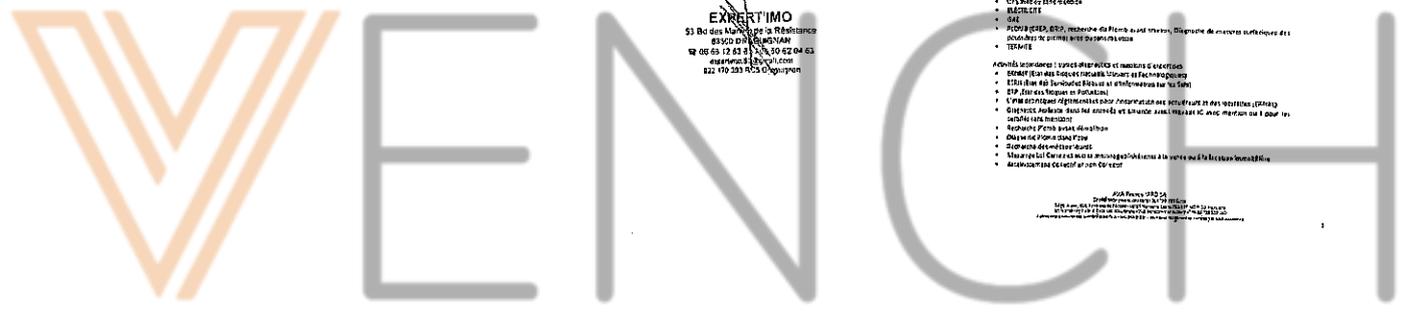
En complément à cette attestation sur l'honneur, j'indique sur chaque dossier les références des états de compléances validés par la certification du Prestataire qui sont vérifiables sur le site internet de l'organisme certificateur désigné. J'indique également les références de mon assurance ainsi que son état de validité.

L'ensemble de ces documents peut être fourni à première demande.

* Article Intitulé des garanties de compétence (règles de certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription d'une assurance ainsi que son état de validité.



Attestation de l'Assurance Professionnelle de Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) de l'Expert Edouard BOUTSOCCO, gérant de la SARL EXPERT'IMO. L'assurance est souscrite auprès de la Compagnie Générale d'Assurances (CGA) au capital de 100 000 000 €.



- Diagnostic des parties intérieures et extérieures des parties de la Construction et l'habitat ou l'habitat individuel...
• Diagnostic des parties intérieures et extérieures des parties de la Construction et l'habitat individuel...
• Diagnostic des parties intérieures et extérieures des parties de la Construction et l'habitat individuel...

- Pour le présent contrat de prestation de services, la prestation est payée de vive voix au moment de l'émission...
• Pour le présent contrat de prestation de services, la prestation est payée de vive voix au moment de l'émission...
• Pour le présent contrat de prestation de services, la prestation est payée de vive voix au moment de l'émission...

158



Certificat

Attribué à

Mohssin TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous par application des articles L271-4 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatifs aux critères de Compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
OPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029
Territoire métropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CRIS)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gas	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
OPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029

Date : 19/12/2022
Numéro du certificat : 9348976
Laurent Crequevier, Président



* Selon l'arrêté de référence des organismes certifiés et des résultats positifs des vérifications effectuées, ce certificat est valide jusqu'au jour ci-dessus.
Des observations ou des incidents constatés le porteur de ce certificat ainsi que l'organisme de certification des organismes de certification peuvent être constatés au sein de leur territoire.
Pour connaître la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bv.com ou contacter votre organisme de certification.
Bureau de Certification des Opérateurs de Diagnostic Technique - Bureau Veritas Certification - France
Le Triangle de France, 7 avenue du Triangle 93917 Paris La Défense CEDEX



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

159

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB CREP

Norme méthodologique employée : AFNOR NF XP 46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 03/04/2024

Adresse du bien immobilier
 8, rue Marceau
 83170 TOURVES
 Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
 Type de bâtiment : Habitation (maison individuelle)

Donneur d'ordre / Propriétaire :
 Maître Jean-Bernard GHRISTI - 15, rue Jean Alcard - 83700 SAINT RAPHAËL

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux : <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>

L'occupant est : Le propriétaire
 Nom de l'occupant, si différent du propriétaire : M. DI LENA David
 Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans : NON
 Nombre total :
 Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	TAHIR Mohssin
N° de certificat de certification	9348676 le 25/07/2022
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France
Organisme d'assurance professionnelle	AXA
N° de contrat d'assurance	10583931804
Date de validité :	31/12/2024

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	HEUREISIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	Pb200i / 1274
Nature du radionucléide	57 Co
Date du dernier chargement de la source	14/02/2023
Activité à cette date et durée de vie de la source	185 MBq - 14/02/2025

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	61	15	46	0	0	0
%	100	25 %	75 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par TAHIR Mohssin le 16/04/2024 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

160

Adresse du bien immobilier	1
Donneur d'ordre / Propriétaire :	1
Le CREP suivant concerne :	1
Société réalisant le constat	1
Appareil utilisé	1
Conclusion des mesures de concentration en plomb	1
1 Rappel de la commande et des références réglementaires	4
Renseignements complémentaires concernant la mission	4
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3 Méthodologie employée	5
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4. Présentation des résultats	6
5 Résultats des mesures	6
6. CONCLUSION	10
6.1 Classement des unités de diagnostic	10
6.2 Recommandations au propriétaire	10
6.3 Commentaires	10
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	10
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	10
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	11
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	11
8.1 Textes de référence	11
8.2 Ressources documentaires	12
9. Annexes :	12
9.1 Notice d'Information	12
9.2 CROQUIS	13
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	14

Nombre de pages de rapport : 14

- Liste des documents annexes :**
- Notice d'information (2 pages)
 - Croquis
 - Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

161

WENCH

162

1 Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS	
Modèle de l'appareil	Pb2001	
N° de série de l'appareil	1274	
Nature du radionucléide	57 Co	
Date du dernier chargement de la source	14/02/2023	Activité à cette date et durée de vie : 185 MBq - 14/02/2025
Autorisation ASN (DGSNR)	CODEP-MRS-2023-043549	Date d'autorisation : 28/07/2023
	Date de fin de validité de l'autorisation : sans objet	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	M BOUDSOCQ Edouard	
Nom de la Personne compétente en Radioprotection (PCR)	M. BOUDSOCQ Edouard	

Étalon : RITVERC JSC, 1.04 mg/cm² ± 0.064

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	03/04/2024	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	94	03/04/2024	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil. En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel : Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	8, rue Marceau 83170 TOURVES
Type de logement :	Maison de village
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (maison individuelle) Au rez de chaussée, un appartement de type deux pièces, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de douche et un WC.
Année de construction	Non communiqué (antérieur au 01/01/1949)
Localisation du bien objet de la mission	Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

163

	Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Sans objet
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	03/04/2024
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

Liste des locaux visités :

RdC, T2 - Séjour/cuisine RdC, T2 - Chambre	RdC, T2 - Dégagement RdC, T2 - Salle de douche RdC, T2 - WC
---	---

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, ... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.
- Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb», dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

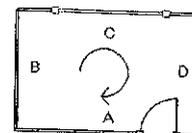
Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.



sont
d'un
des

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
	Non dégradé ou non visible	1
> seuils	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
RdC, T2 - Séjour/cuisine	19	6 (32 %)	13 (68 %)	-	-	-
RdC, T2 - Chambre	12	3 (25 %)	9 (75 %)	-	-	-
RdC, T2 - Dégagement	9	1 (11 %)	8 (89 %)	-	-	-
RdC, T2 - Salle de douche	14	4 (29 %)	10 (71 %)	-	-	-
RdC, T2 - WC	7	1 (14 %)	6 (86 %)	-	-	-
TOTAL	61	15 (25 %)	46 (75 %)	-	-	-



EXPERTIMO
 Diagnostics techniques immobiliers
RdC, T2 - Séjour/cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 19 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 réparé : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/dm²)	Etat de conservation	Classement I.D.	Observation
1		Sol	Non visible	Carréage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
2	A	Mur	PVC	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		NM	
3	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,17		0	
4	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,28		0	
5	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,11		0	
6	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,25		0	
7	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,66		0	
8	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,42		0	
9	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
10	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,43		0	
11	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
12	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,11		0	
13	F	Mur	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,48		0	
14	F	Mur	Plâtre	Peinture	mesure 2	-		NM	Absence de revêtement
15	F	Mur	Plâtre	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
16	F	Plafond	Métallique	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
17	F	Porte intérieure (P1)	Métallique	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
18	F	Porte extérieure (E1)	Métallique	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
19	F	Huisseries (H1)	Bois	Peinture	mesure 1	0,62		0	
20	F	Fenêtre intérieure (F1)	PVC	Peinture	mesure 2	0,5		0	
21	F	Fenêtre extérieure (F1)	PVC	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
22	F	Fenêtre extérieure (F1)	PVC	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
23	F	Alège (A1)	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,21		0	
24	F	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	mesure 2	0,7		0	
25	F	Volet intérieur (V1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,04		0	
26	F	Volet extérieur (V1)	Bois	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,28		0	
27	F	Ferrure (Ferr1)	Métallique	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		0	
28	F	Ferrure (Ferr1)	Métallique	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,25		0	
29	F	Ferrure (Ferr1)	Métallique	Peinture	mesure 1	0,52		0	
30	F	Ferrure (Ferr1)	Métallique	Peinture	mesure 2	0,26		0	
31	F	Ferrure (Ferr1)	Métallique	Peinture	mesure 1	0,23		0	
32	F	Ferrure (Ferr1)	Métallique	Peinture	mesure 2	0,23		0	

RdC, T2 - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 réparé : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/dm²)	Etat de conservation	Classement I.D.	Observation
28		Sol	Non visible	Revêtement plastique (ino)	mesure 1	0,64		0	
29		Sol	Non visible	Revêtement plastique (ino)	mesure 2	0,19		0	
30	A	Mur	Pvc	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
31	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,48		0	
32	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,25		0	
33	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,43		0	
34	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,3		0	
35	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,45		0	
36	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,61		0	
37	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,47		0	
38	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,16		0	
39	A	Huisseries (H1)	Bois	Peinture	mesure 1	0,39		0	
40	A	Huisseries (H1)	Bois	Peinture	mesure 2	0,58		0	
41	C	Fenêtre intérieure (F1)	Pvc	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
42	C	Fenêtre intérieure (F1)	Pvc	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement



N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (microm)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
42	C	Fenêtre extérieure (F1)	Pvc	Peinture	Non mesurée	0,37		NM	Absence de revêtement
43	C	Allège (A1)	Pierre	Peinture	mesure 1	0,37		0	
44	C	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	mesure 2	0,37		0	
45	C	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	mesure 1	0,37		0	
46	C	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	mesure 2	0,37		0	

RdC, T2 - Dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 réparé : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (microm)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
47	A	Plafond	Non visible	Revêtement plastique (lino)	mesure 1	0,37		0	
48	A	Mur	Pvc	Peinture	mesure 2	0,64		NM	Absence de revêtement
49	A	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,14		0	
50	B	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,43		0	
51	B	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
52	C	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,4		0	
53	C	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		0	
54	D	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,17		0	
55	D	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		0	
56	D	Plafond	Pierre	Peinture	mesure 1	0,47		0	
57	D	Porte (P1)	Bois	Peinture	mesure 2	0,7		0	
58	D	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,44		0	
59	D	Porte (P2)	Bois	Peinture	Huisserie	0,28		0	
60	D	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie mobile	0,51		0	
61	D	Porte (P2)	Bois	Peinture	Huisserie	0,57		0	

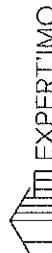
RdC, T2 - Salle de douche

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 réparé : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (microm)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
62	A	Plafond	Non visible	Revêtement plastique (lino)	mesure 1	0,27		0	
63	A	Mur	Pvc	Peinture	mesure 2	0,44		NM	Absence de revêtement
64	B	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,13		0	
65	B	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,33		0	
66	C	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,56		0	
67	C	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,59		0	
68	D	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,29		0	
69	D	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,6		0	
70	E	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		0	
71	E	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,7		0	
72	F	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,08		0	
73	F	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,56		0	
74	F	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,66		0	
75	F	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,69		0	
76	F	Plafond	Pierre	Peinture	mesure 1	0,58		0	
77	F	Plafond	Pierre	Peinture	mesure 2	0,69		0	
78	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,09		0	
79	C	Fenêtre intérieure (F1)	Pvc	Peinture	Huisserie	0,17		0	
80	C	Fenêtre extérieure (F1)	Pvc	Peinture	Non mesurée			NM	Absence de revêtement
81	C	Allège (A1)	Pierre	Peinture	Non mesurée			NM	Absence de revêtement
82	C	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	Non mesurée			NM	Perte non liée par la délimitation
83	C	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	mesure 1	0,28		0	
84	C	Grille de défense (G1)	Métallique	Peinture	mesure 2	0,62		0	

RdC, T2 - WC

166



Diagnostiques techniques immobiliers

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm ²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
82		Sol	Non visible	Carréage	Non mesurée			NM	
83	A	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,14		0	Partie non visée par la réglementation
84	B	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0		0	
85	C	Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,16		0	
86	D	Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,14		0	
87		Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
88		Mur	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,27		0	
89		Mur	Pierre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,99		0	
90		Pisifond	Pierre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,21		0	
91		Pisifond	Pierre	Peinture	mesure 1	0,53		0	
92	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,35		0	
93				Peinture	Huisserie	0,7		0	

167

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

6. CONCLUSION

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	61	15	46	0	0	0
%	100	25 %	75 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peintures d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses : Néant

Validité du constat : Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître PINTO

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement



Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERTAS CERTIFICATION France

Fait à DRAGUIGNAN, le 16/04/2024
TAHIR Mohssin
[Signature]
EXPERT'IMO
53 Bd des Maréchaux de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 83 81 / 05 69 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévus par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»
Article L.1334-9 :
Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

- Code de la santé publique :
• Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
• Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
• Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
• Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ;
• Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
• Arrêté du 25 avril 2006 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures ;
• Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'Article L.1334-2 du code de la santé publique ;
• Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.
• Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.
Code de la construction et de l'habitat :
• Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
• Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
• Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.
Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :
• Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
• Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
• Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
• Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;

170



- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

- Ministère chargé de la santé (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...): <http://www.santé.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- Ministère chargé du logement : <http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) : <http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes :

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessible. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

171

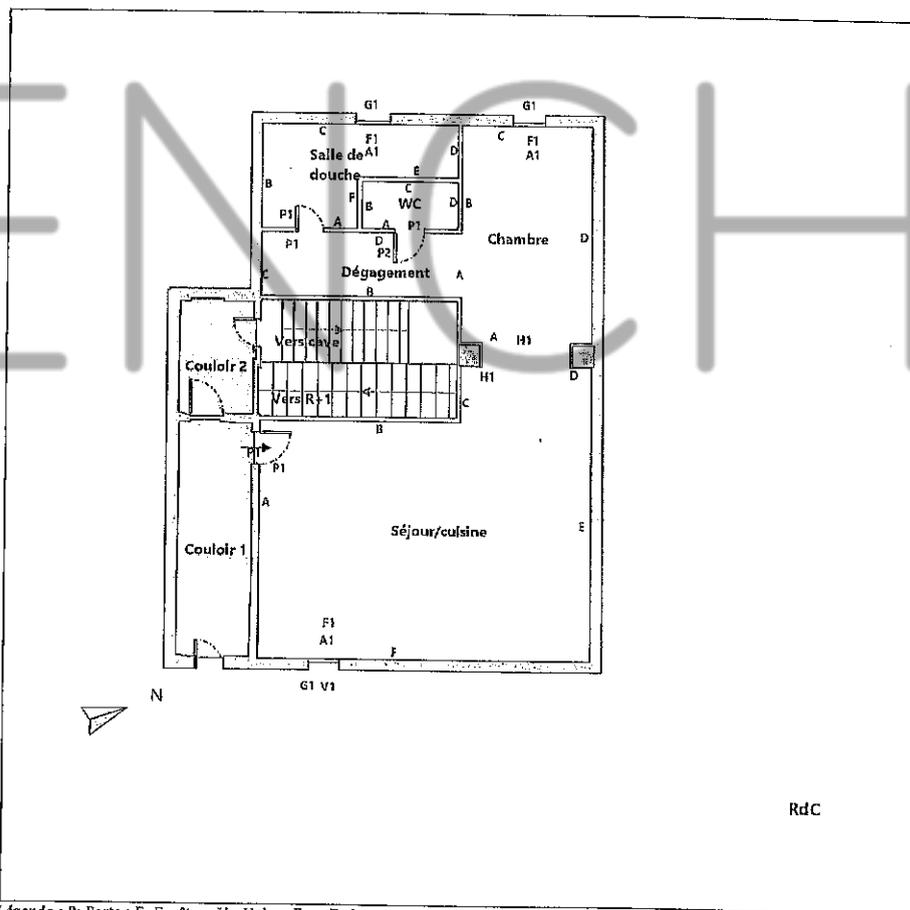
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 CROQUIS



Légende : P: Porte ; F: Fenêtre ; V : Volet ; Em : Embrasure ; A1 : Allège ; H : huisserie

172

9.3 ANALYSES CHIMIQUES DU LABORATOIRE : Aucune



Certificat

Attribué à

Mohssin TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêts relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous tels qu'appliqués en application des articles L271-6 et R.271-1 du Code la formation et de l'évaluation et relatif aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du Code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	19/12/2029
Termite métropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CRBP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gas	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	23/12/2029
Ambiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	26/07/2022	25/07/2029
Ambiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	19/12/2029

Date : 19/12/2022

Numéro du certificat : 3349676

Laurent Croquesnes, Président



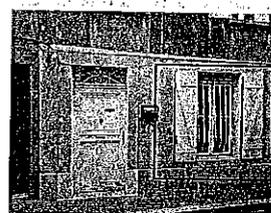
* Selon l'article de référence des arrêtés mentionnés ci-dessus et des résultats obtenus aux certifications effectuées, ce certificat est valable jusqu'au 31/12/2029. Les référentiels applicables sont ceux en vigueur au moment de la certification. Les compétences des personnes mentionnées dans ce certificat sont celles qui ont été évaluées lors de la certification. Pour vérifier la validité de ce certificat, voir l'adresse internet suivante : www.bureauveritas.com. Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France, Le Triangle de France, 2 cours de l'Europe, 92077 Paris La Défense Cedex.

173

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2483E1360077Z
Etabli le : 16/04/2024
Valable jusqu'au : 15/04/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

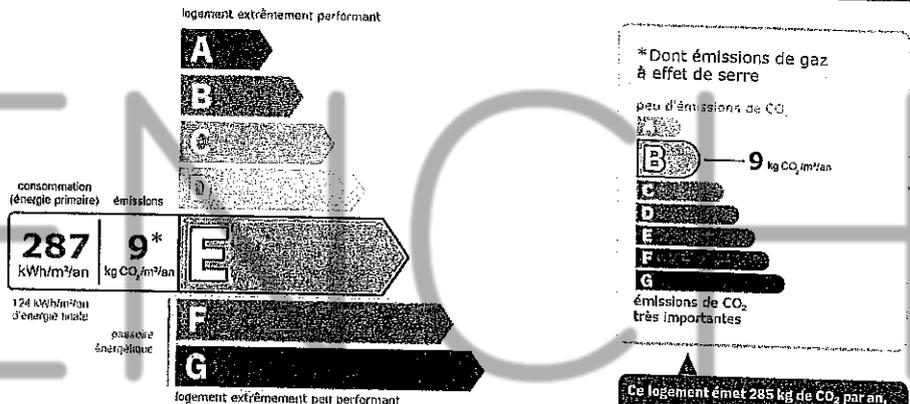


Adresse : 8, rue Marceau
83170 TOURVES

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : 30,84 m²

Propriétaire : [Redacted]
Adresse : 8, [Redacted]

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 285 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 478 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 580 € et 830 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

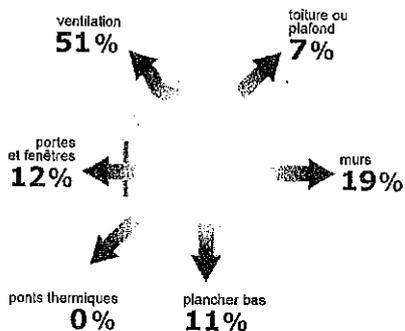
Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p.3

Informations diagnostiqueur
EXPERT'IMO
53 BD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRAGUIGNAN
tel : 0660620463

Diagnostiqueur : TAHIR Mohssin
Email : mohssin.expertimo@gmail.com
N° de certification : 9348676
Organisme de certification : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France

Tahir Mohssin

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.



Faites isoler la toiture de votre logement.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Electrique 5 693 (2 475 é.f.)	entre 380 € et 530 €	64 %
eau chaude	Electrique 3 028 (1 317 é.f.)	entre 200 € et 280 €	34 %
refroidissement			0 %
éclairage	Electrique 135 (59 é.f.)	entre 0 € et 20 €	2 %
auxiliaires			0 %
énergie totale pour les usages recensés :	8 856 kWh (3 850 kWh é.f.)	entre 580 € et 830 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 78ℓ par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.
▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

é.f. → énergie finale
* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -22% sur votre facture soit -131€ par an

Astuces
→ Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
→ Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces
→ Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
→ Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 78ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

32ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture soit -66€ par an
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

Astuces
→ Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
→ Réduisez la durée des douches.

FAIRE TOUJOURS EN ÉNERGIE

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : www.faire-savoir.fr

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	Isolation
Murs	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou Inconnu d'épaisseur 30 cm avec un doublage rapporté donnant sur un local chauffé / Béton cellulaire à partir de 2013 d'épaisseur 22,5 cm avec isolation répartie donnant sur un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique / Béton cellulaire à partir de 2013 d'épaisseur 22,5 cm avec isolation répartie donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation / Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou Inconnu d'épaisseur 50 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 75 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur	Insuffisante
Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un terre-plein	Insuffisante
Toiture/plafond	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	Insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm sans protection solaire Porte(s) pvc avec double vitrage	Insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.



Les travaux essentiels

Montant estimé : 5500 à 8200€

Lot	Description	Performance recommandée
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	R > 5 m².K/W
Plancher	Isolation des planchers en sous face. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	R > 3,5 m².K/W



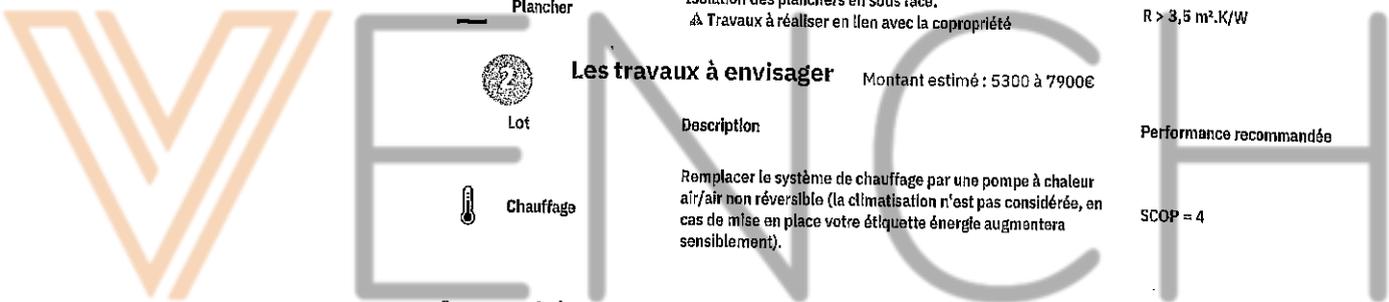
Les travaux à envisager

Montant estimé : 5300 à 7900€

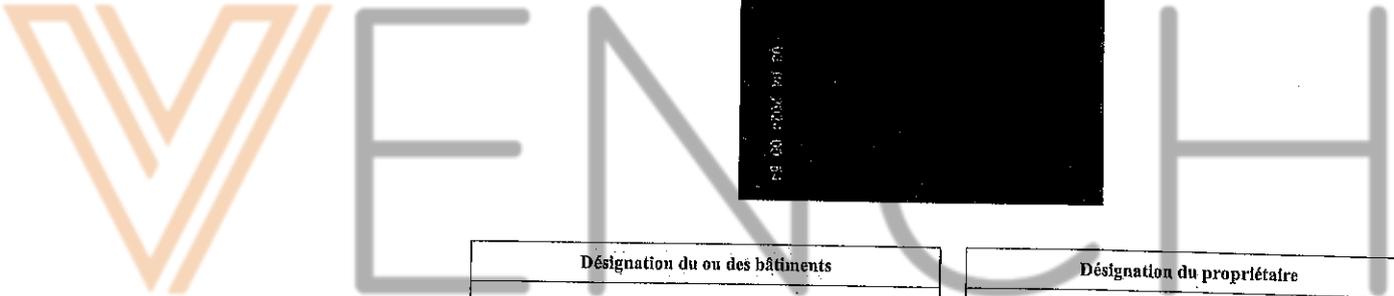
Lot	Description	Performance recommandée
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

Commentaires :

Néant



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments

8, rue Marceau
83170 TOURVES

Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :
Les parties communes, qui concernent:
- au rez de chaussée, le couloir 1 et 2
- au 1er étage, le dégagement 1 et 2
- au deuxième étage, le dégagement 3

Désignation du propriétaire



Objet de la mission :
Exposition au plomb (CREP).

Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

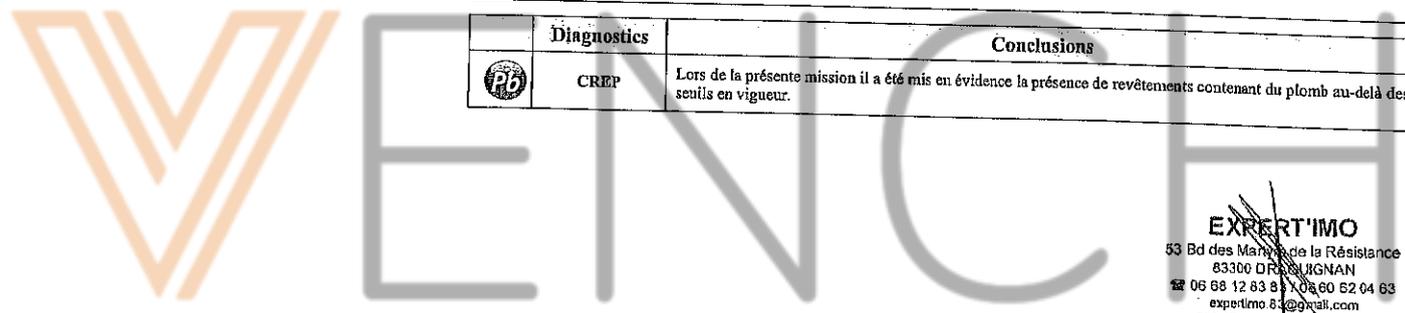
Draguignan, le 16/04/2024

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse qui ne peut être utilisée indépendamment des rapports complets, ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

Désignation du ou des bâtiments	
8, rue Marceau 83170 TOURVES Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204	
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <i>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</i>	
Périmètre de repérage : Les parties communes, qui concernent: - au rez de chaussée, le couloir 1 et 2 - au 1er étage, le dégagement 1 et 2 - au deuxième étage, le dégagement 3	
Date de construction : Non communiqué (antérieur au 01/01/1949) --- Propriétaire : [REDACTED]	

	Diagnostics	Conclusions
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.



EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 88 12 83 83 - 06 80 62 04 63
expertimo83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

NB1 : Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.
NB2 : Le cabinet n'est pas responsable des diagnostics, contrôles, conseils et/ou avis obligatoires ou non qui ne sont pas expressément indiqués par le présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPANC ou société concessionnaire désignée par la collectivité publique)

EXPERT'IMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN
Tel : 04 84 67 12 77 - Port : 06 88 12 83 83 - Email : expertimo83@gmail.com
Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 71208 - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931804 »
N° de TVA Intracommunautaire : FR14 922 170 303

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB CREP

Norme méthodologique employée : AFNOR NF XP 46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 03/04/2024

Adresse du bien immobilier
 8, rue Marceau
 83170 TOURVES
 Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
 Type de bâtiment : Habitation (maison individuelle)

Donneur d'ordre / Propriétaire :
 Maître Jean-Bernard GHRISTI - 15, rue Jean Aicard - 83700 SAINT RAPHAËL

Le CREP suivant concerne :

<input type="checkbox"/>	Les parties privatives	X	Avant la vente
<input type="checkbox"/>	Les parties occupées		Avant la mise en location
X	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux : <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>

L'occupant est : Le propriétaire
 Nom de l'occupant, si différent du propriétaire : M. DI LENA David
 Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans : NON
 Nombre total :
 Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	TAHIR Mohssin
N° de certificat de certification	9348676 le 25/07/2022
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France
Organisme d'assurance professionnelle	AXA
N° de contrat d'assurance	10583931804
Date de validité :	31/12/2024

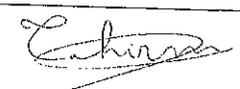
Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	Pb2001 / 1274
Nature du radionucléide	57 Co
Date du dernier chargement de la source	14/02/2023
Activité à cette date et durée de vie de la source	185 MBq - 14/02/2025

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	39	10	28	0	1	0
%	100	25,6 %	71,8 %	0 %	2,6 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par TAHIR Mohssin le 16/04/2024 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocoles de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

181

Adresse du bien immobilier	1
Donneur d'ordre / Propriétaire :	1
Le CREP suivant concerne :	1
Société réalisant le constat	1
Appareil utilisé	1
Conclusion des mesures de concentration en plomb	1
1 Rappel de la commande et des références réglementaires	4
Renseignements complémentaires concernant la mission	4
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3 Méthodologie employée	5
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4. Présentation des résultats	6
5 Résultats des mesures	6
6. CONCLUSION	9
6.1 Classement des unités de diagnostic	9
6.2 Recommandations au propriétaire	9
6.3 Commentaires	9
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	9
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	9
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	10
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	10
8.1 Textes de référence	10
8.2 Ressources documentaires	11
9. Annexes :	11
9.1 Notice d'Information	11
9.2 CROQUIS	12
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	14

Nombre de pages de rapport : 15

Liste des documents annexes : • Notice d'information (2 pages)
• Croquis
• Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

182

WENCH

183

I Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : dans les parties communes du bien décrit ci-après (en application de l'Article L.1334-8 du code de la santé publique), le cas échéant, dans lesquelles sont prévus des travaux nécessitant l'établissement préalable d'un CREP (conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP).

Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS	
Modèle de l'appareil	Pb2001	
N° de série de l'appareil	1274	
Nature du radionucléide	57 Co	
Date du dernier chargement de la source	14/02/2023	Activité à cette date et durée de vie : 185 MBq - 14/02/2025
Autorisation ASN (DGSNR)	CODEP-MRS-2023-043549	Date d'autorisation : 28/07/2023
	Date de fin de validité de l'autorisation : sans objet	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	M BOUDSOQ Edouard	
Nom de la Personne compétente en Radioprotection (PCR)	M. BOUDSOQ Edouard	

Étalon : RITVERC JSC, 1,04 mg/cm² ± 0,064

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	03/04/2024	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	60	03/04/2024	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil. En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel : Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	8, rue Marceau 83170 TOURVES
Type de logement :	Maison de village
Description de l'ensemble immobilier	Les parties communes, qui concernent: - au rez de chaussée, le couloir 1 et 2 - au 1er étage, le dégagement 1 et 2 - au deuxième étage, le dégagement 3
Année de construction	Non communiqué (antérieur au 01/01/1949)

186

Localisation du bien objet de la mission	Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 204
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	N 8 8
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	03/04/2024
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

Liste des locaux visités :

RdC - Couloir 1 RdC - Couloir 2	R+1 - Dégagement 1 R+1 - Dégagement 2 R+2 - Dégagement 3
------------------------------------	--

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, ... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.
- Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb», dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

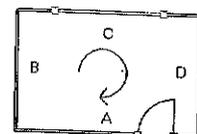
Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.



sont
d'un
des

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
> seuils	Dégradé	3

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
RdC - Couloir 1	11	2 (18 %)	8 (73 %)	-	1 (9 %)	-
RdC - Couloir 2	8	1 (12,5 %)	7 (87,5 %)	-	-	-
R+1 - Dégagement 1	6	-	6 (100 %)	-	-	-
R+1 - Dégagement 2	7	5 (71 %)	2 (29 %)	-	-	-
R+2 - Dégagement 3	7	2 (29 %)	5 (71 %)	-	-	-
TOTAL	39	10 (25,6 %)	28 (71,8 %)	-	1 (2,6 %)	-



Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
2		Sol	Non visible	Carrilage	Non mesurée	-		NM	
3		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0.63			
4		Mur	Bois	Peinture	mesure 2	0.18			
5	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.37		0	
6	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.2		0	
7		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.68		0	
8		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.55		0	
9		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.14		0	
10		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.03		0	
11		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.45		0	
12		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.47		0	
13		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.36		0	
14		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 2	0.41		0	
15	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0.41		0	
16		Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	Huisserie	2.3	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
17	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	3		0	
18		Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	Huisserie	5		0	
19	C	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie mobile	0.66		0	
20		Porte (P2)	Métallique	Peinture	Huisserie	0.01		0	
-					Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
20		Sol	Non visible	Carrilage	Non mesurée	-		NM	
21	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.02		0	
22		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.08		0	
23	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.7		0	
24	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.55		0	
25		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.28		0	
26		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.02		0	
27		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.04		0	
28		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.72		0	
29		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 2	0.6		0	
30	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0.59		0	
31		Porte (P1)	Bois	Peinture	Huisserie	0.18		0	
32		Porte (P2)	Bois	Peinture	partie mobile	0.04		0	
33	D	Porte (P2)	Bois	Peinture	Huisserie	0.03		0	

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
34		Sol	Non visible	Tomattes	mesure 1	0.06		0	
35		Sol	Non visible	Tomattes	mesure 2	0.56		0	
36	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.04		0	
37		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.31		0	
38	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.32		0	
39		Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0.23		0	
40	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0.07		0	

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

6. CONCLUSION

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	39	10	28	0	1	0
%	100	25,6 %	71,8 %	0 %	2,6 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

6.3 Commentaires

Constatations diverses : Néant

Validité du constat : Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 02/04/2025).

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître PINTO

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--



Diagnostiques techniques Immobiliers

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

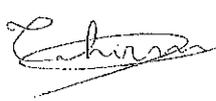


Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France

Fait à DRAGUIGNAN, le 16/04/2024

TABIR Mohssin



EXPERT'IMO
 53 Bd des Maréchaux de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 ☎ 06 68 12 83 83 ☎ 06 60 62 04 63
 expertimo.83@gmail.com
 922 170 303 RCS Draguignan

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L.1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'Article L.1334-2 du code de la santé publique ;
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accreditation des organismes de certification.
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;

- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

- Ministère chargé de la santé (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnismes»)
- Ministère chargé du logement : <http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) : <http://www.anah.fr> (fiche Peintures au plomb disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes :

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez, ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;

- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

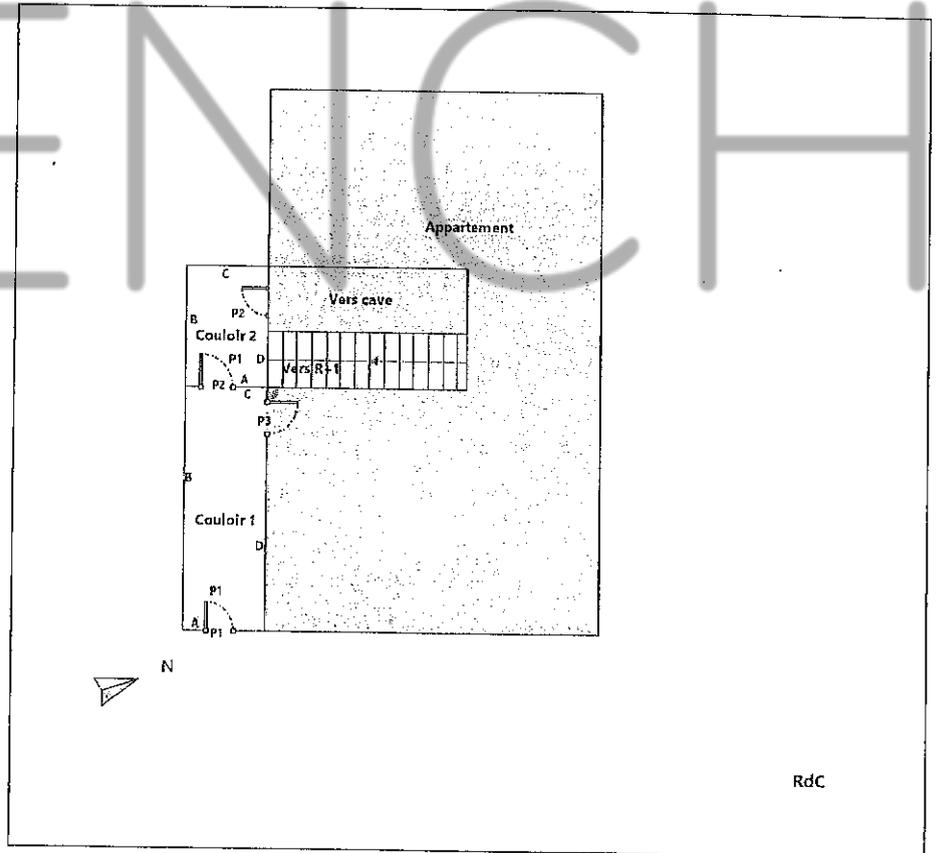
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

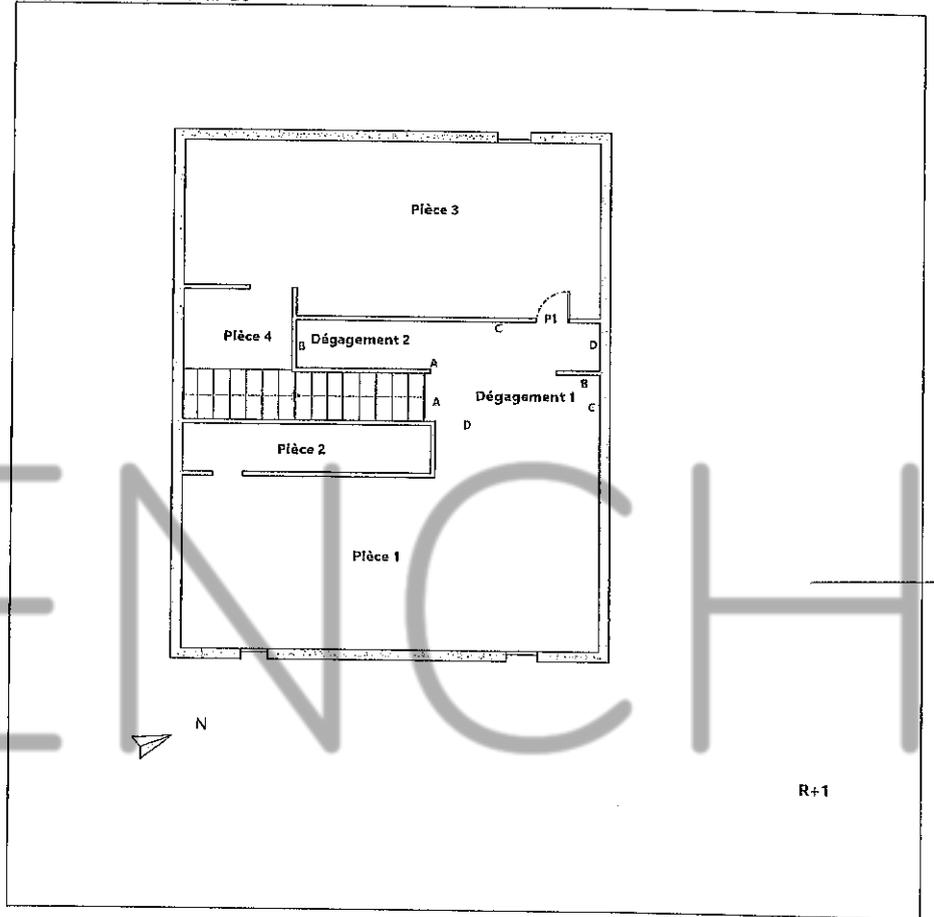
Si vous êtes enceinte :

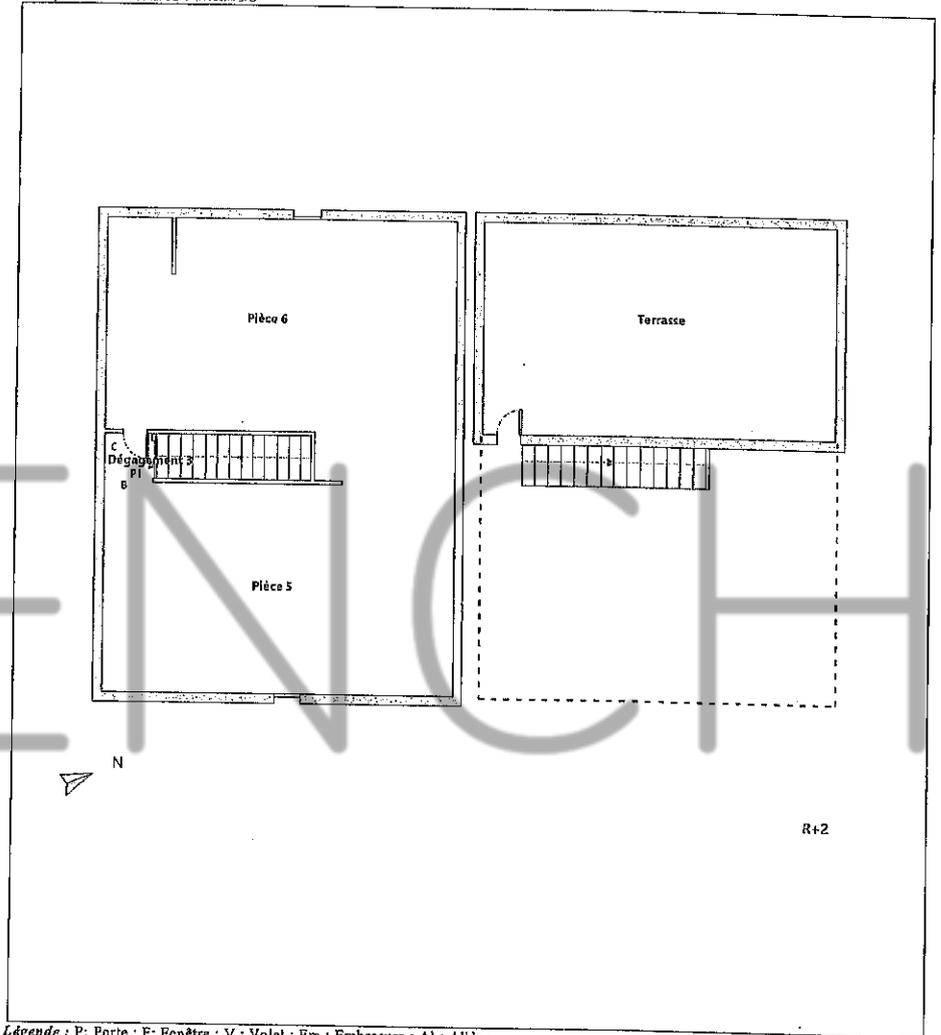
- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 CROQUIS







Légende : P : Porte ; F : Fenêtre ; V : Volet ; Em : Embrasure ; Al : Allège

9.3 ANALYSES CHIMIQUES DU LABORATOIRE : Aucune



Certificat

Attribué à
Mohssin TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessus pris en application des articles L271-4 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029
Termites metropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gas	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Ambiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	29/07/2022	28/07/2029
Ambiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029

Date : 19/12/2022
Numéro du certificat : 9388576
Laurant Croquennes, Président



* Selon référence des normes des diagnostics contractuels et des référentiels certifiés des services de certification, ce certificat est valable jusqu'au 18/12/2029. Les réglementations applicables sont celles en vigueur au moment de la certification. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site internet de Bureau Veritas Certification : www.bv-certification.com. Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France, Le Triangle de l'Auto, 3 cours du Triangle 92897 Paris-La Defense Cedex.



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)

Je soussigné Édouard BOUDSOCC, gérant de la SARL EXPERTIMO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitat*.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements, pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des états, constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.

En complément à cette attestation sur l'honneur, j'indique sur chaque dossier les références des états de compétences validés par la certification de l'opérateur qui sont vérifiables sur le site internet de l'organisme certificateur désigné. J'indique également les références de mon assurance ainsi que sa date de validité.

L'ensemble de ces documents peut être fourni à première demande.

* Article introduisant les garanties de compétence (via la certification de personnes), l'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans les conditions prévues à l'article R 271-4 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERTIMO

53 Bd des Maréchaux de la Résistance
83300 DRIGNAN (GNAN)
☎ 06 88 12 83 33 ou 06 82 04 53
expertimo.srl@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité civile professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Mons. soussigné, AVA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 2113 Terrasses de l'Arc-en-Ciel - 92727 MANTERRE Cedex, atteste que :

EXPERTIMO
53 BOULEVARD DES MARÉCHAUX DE LA RÉSISTANCE
83300 DRIGNAN
Adhérent n° 0274

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Malesherbes 75018 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 1068931040074.

Garantisant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des missions liées à ce contrat, sous réserve qu'elle soit réalisée par des personnes détenant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et ces attestations de formation, d'accréditation, d'apprentissage ou sans contrat.

Activités principales : diagnostics techniques immobiliers soumis à certification et re certification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de dé-amiantage et nettoyage ambiant avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ÉLECTRICITÉ
- GAZ
- PLOMB (CRP, DRP, recherche du plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surdosimées des passades de plomb) avec ou sans mention
- TERMITES

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

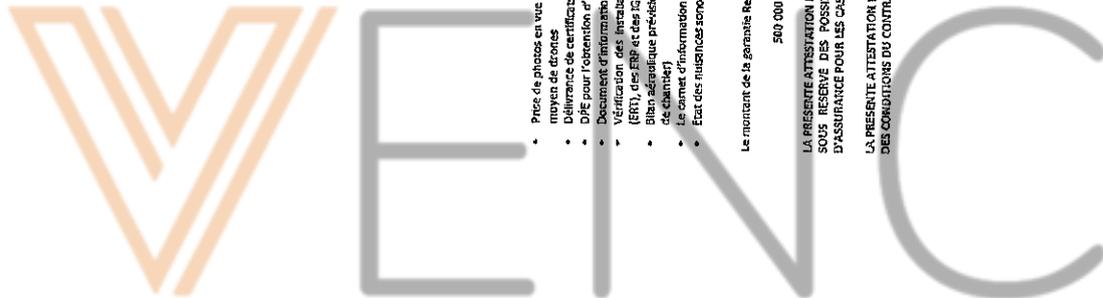
- Endettement des Risques (Matériaux Minéraux et Technologiques)
- ERP (État des Risques et Pollutions)
- ERP (État des Risques et Pollutions)
- État des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERIAL)
- Diagnostic Ambiant dans les envahis et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les centres sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'air
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesures inférées à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AVA FRANCE IARD SA

Siège Social : 2113 Terrasses de l'Arc-en-Ciel - 92727 MANTERRE Cedex
Régistre du Commerce et des Sociétés : 75018 Paris Cedex 17, 121 875 278 46
SIREN : 511 12 12 12 - N° de TVA Intracommunautaire : FR 12 511 12 12 12

Opérateur Régulé par l'ARAF - n° 2016-01 - voir pour plus d'informations sur www.araf.fr

195



196

- Prix de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue ou moyen de drone
- Délivrance de certificats de luminosités par utilisation de l'application SOLBY
- DPE pour l'orientation d'un prêt à Taux Zéro
- Document d'information du Prêt d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des Immatriculations sécurisées au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT) des ERP et des ICH (à la personne morale + F. Diagnostic)
- Bilan acoustique préliminaire et ventilation sur chantier (F. sous-sol, à l'arrière + Façade) de chantier
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores extérieures (EISA)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRÉSENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 INCLUS SOUS RÉSERVE DES POSSIBILITÉS DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNÉE D'ASSURANCE POUR LES CAS PRÉVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRÉSENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELÀ DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE RÉFÈRE.

Fait à PARIS le 21 décembre 2023
Pour servir et valoir ce que de droit
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurance
38 rue de Valenciennes
75010 PARIS
RCS Paris 300 320 000 - N° de déclaration de souscription et de réassurance 1200 000 000

- Diagnostic des Insectes Xylophages et Champignons lignivores dont (C. termites et F. Termites) ou F. Insectes Xylophages et Champignons lignivores pour les non certifiés (Termites)
- Diagnostic Métré (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global à sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 734-1 du Code de la Construction et de l'Habitat » Cette activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) à sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-563 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrément par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 25 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante en "hors programme environnement" (HP Pr, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Mesures d'air intérieur, Thermographie
- Mission de coordination SP3
- RT 2003 et RT 2021 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit énergétique pour les Maisons Individuelles ou les Bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la construction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente s'y ou installation des détecteurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'habitat et sans maintenance
- Etat de l'installation antérieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic Régionale
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre de l'habitat
- Elaboration de plans et croquis en phase AP3, à l'exclusion de toute activité de conception
- Elaboration d'états descriptifs de division (sauf de millième de copropriété)
- Diagnostic de détection de logement
- Expertise Judiciaire et Paix Judiciaire
- Expertise extra Juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neufs
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériels et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation, significative de bâtiments (certification Amiante avec mention « attention de formation Diagnostic des déchets BENDI)

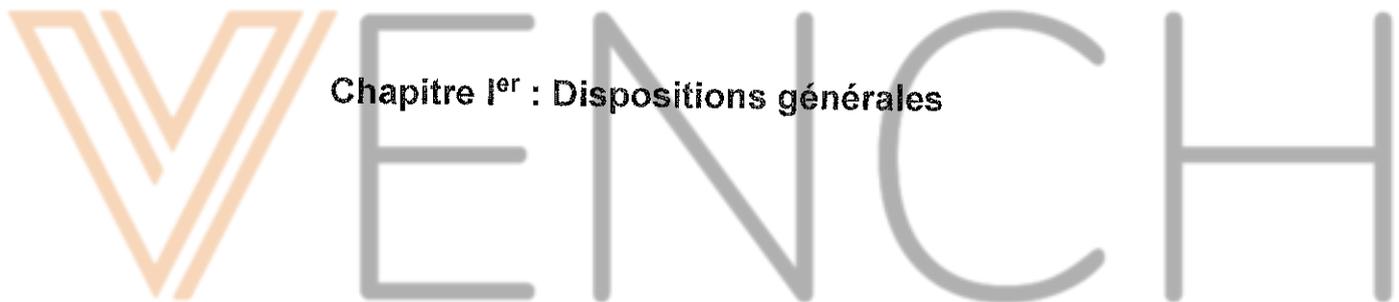
AVA France SAS
Siège social : 11, rue de Valenciennes - 75010 Paris
RCS Paris 300 320 000 - N° de déclaration de souscription et de réassurance 1200 000 000
Opérateur agréé par l'Etat pour la garantie décennale par AVA France

AVA France SAS
Siège social : 11, rue de Valenciennes - 75010 Paris
RCS Paris 300 320 000 - N° de déclaration de souscription et de réassurance 1200 000 000
Opérateur agréé par l'Etat pour la garantie décennale par AVA France

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du
CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018,
DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 –
JO du 7 mars 2019



Chapitre 1^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Arrêté, fait et dressé par Maître Jean-Bernard
GHRISTI,

Avocat

A SAINT-RAPHAEL, le 10/06/2024

Jean-Bernard GHRISTI

Avocat au Barreau de Draguignan

15 Rue Jean Aicard - 83700 SAINT-RAPHAEL

Tél. : 04 94 55 13 86 / avocat@ghristi.com