



A me lamener

N° de rôle 25/01103

AUDIENCE DE VENTE

04 AVRIL 2025
à 9 H 30

DIRE ET ACTE DE DEPOT
MISE A JOUR DIAGNOSTICS
TECHNIQUES

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE *vingt sept mars*

Au Secrétariat-Greffe a comparu Maître Angélique FERNANDES THOMANN, Avocat associé de la SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS du Barreau de DRAGUIGNAN, 6 Le Verger des Ferrages 835101 LORGUES

Lequel a déposé entre les mains de Nous, Greffier, soussigné, la mise à jour des diagnostics techniques effectuée par la société EXPERT'IMO le 18 mars 2025:

- Constat des risques d'exposition au plomb
- Etat des risques et pollutions ERP

Cette mise à jour est à annexer au cahier des conditions de la vente déposé au Greffe le 11 février 2025 pour parvenir à la vente aux enchères à l'audience du 4 avril 2025 des biens suivants :

Sur la commune de MONTEFERRAT (var) 83131 LE VILLAGE,
16 rue du Docteur Rayol, Figurant au cadastre rénové sous les sections suivantes : D62 Lieudit le Village, d'une contenance de 34ca

Et plus précisément :

Lot numéro 1 : au rez-de-chaussée, une pièce et la quote-part indéterminée du sol

Lot numéro 2, au rez-de-chaussée une cave et la quote-part indéterminée du sol

Lot numéro 3 : au 1^{er} étage, une pièce avec WC et la quote part indéterminée du sol

Précision étant faite dans le titre de propriété que :

« les lots 1 et 2 forment à l'heure actuelle une seule et unique remise par suite de la démolition de la cloison les séparant. »

« les lots 1, 2, 3 constituent un logement à rénover comprenant remise au rez-de-chaussée et appartement type studio au 1^{er} étage »

Saisis à l'encontre de :



Ledit document contient 40 pages qui ont été numérotées par l'avocat poursuivant.

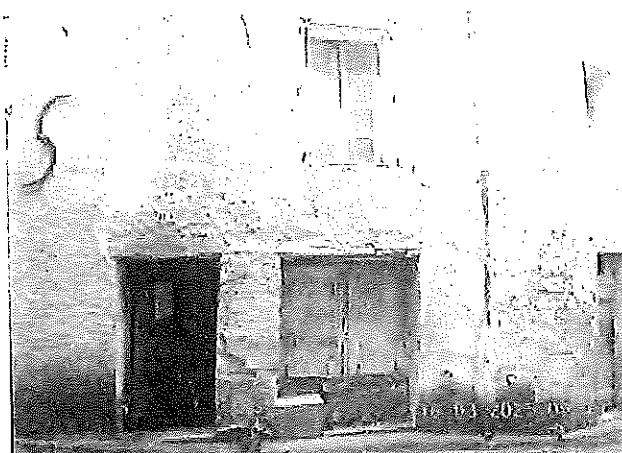
Desquels comparution et dépôt le comparant a requis acte à lui octroyé.

Et a signé avec Nous, Greffier, après lecture
faite.



SOCIÉTÉ PRO... ELLE
Alain... BARDINI
EST
IAN
EAI... AN
ORI... TIS
J-F... 27 64
10@...
30E... GUES
J-F... 17 60 56
lorc... minadoo.fr
23 069 040 0001

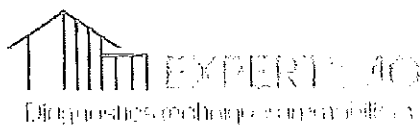
DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p>Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT</p> <p><i>Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62</i> <u>Désignation et situation du ou des lots de copropriété :</u> <i>, Lot numéro 1, 2 et 3</i> <u>Périmètre de repérage :</u> Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.</p>	<p>*****</p>

Objet de la mission :
Exposition au plomb (CREP), Etat des Risques et Pollutions.

Les documents à notre entrée 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.



Numéro de dossier : 012_09_23_001

Draguignan, le 20/03/2025

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 <p style="text-align: center;">Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62</p>	
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Lot numéro 1,2 et 3 Périmètre de repérage : Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC. Date de construction : Non communiqué (antérieur au 01/01/1949) --- Propriétaire : *****	

	Diagnostiques	Conclusions
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 36,83 m ² Surface totale habitable : 36,83 m ²
	État Termité	Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
	Amiante	Document précédemment réalisé en cours de validité le jour de la visite. Rappel conclusion : Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	DPE	DPE non requis: bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure. (Décret n° 2007-363 - section V)(Pour les annonces indiquer DPE non requis sur l'étiquette.)
	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. Nous avons également noté une situation de dégradation du bâti, à savoir des planchers et plafonds qui menacent de s'effondrer. Suite à cette constatation, et comme le stipule la réglementation, nous avons transmis notre rapport à l'Agence Régionale de Santé (ARS).
	Gaz	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.
	Électricité	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation électrique telle que définie par l'article 1 de l'arrêté du 28 septembre 2017. L'installation ne comporte pas d'Appareil général de Coupure et de Protection (AGCP).
	ERP	L'Etat des Risques en date du 20/03/2025 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 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8 - L'Obligation Légale de Débroussaillage, conformément à l'arrêté en date du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier (AGRT2401596A), ainsi qu'aux données issues de la plateforme Géorisque

EXPERTIMO
 63 Bd des Martyrs de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 EF 08 68 12 83 83 - 06 68 62 04 63
 expertimo@expertimo.com
 922 170 303 RCS Draguignan

NB 1 : Les documents à notre entente réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni récopiés 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)

EXPERTIMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN
 Tél : 04 94 67 12 77 - Port : 06 68 12 83 83 - E-mail : expertimo83@gmail.com
 Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931004 »
 N° de TVA Intracommunautaire : FR19 922 170 303



Numéro de dossier : 012_09_23_p01

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 : 18/03/2025

Adresse du bien immobilier Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTPERRAT Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Lot numéro 1,2 et 3 Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)	Donneur d'ordre / Propriétaire : ***** Donneur d'ordre : TEGO AVOCATS - 6, Le Verger des Ferrages - 83510 LORGUES
---	---

Le CREP suivant concerne :

<input checked="" type="checkbox"/> Les parties privatives	<input checked="" type="checkbox"/> Avant la vente
<input type="checkbox"/> Les parties occupées	<input type="checkbox"/> Avant la mise en location
<input type="checkbox"/> Les parties communes d'un immeuble	<input type="checkbox"/> 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 :	Sans objet, le bien est vacant
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire	
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans	NON Nombre total : 0 Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

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 :	31/12/2025

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	04/02/2025
Activité à cette date et durée de vie de la source	185 MBq - (01/03/27)

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	54	17	34	0	3	0
%	100	31 %	63 %	0 %	6 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par TAHIR Mohssin le 20/03/2025 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.

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.

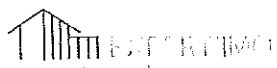


SOMMAIRE

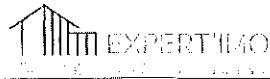
Adresse du bien immobilier	1
Donneur d'ordre / Propriétaire :	1
Le CREP suivant concerne :	1
Société réalisant le constat	1
Appareil utilisé	1
Conclusion des mesures de concentration en plomb	1
1 Rappel de la commande et des références réglementaires	4
Renseignements complémentaires concernant la mission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

Nombre de pages de rapport : 16

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



Nombre de pages d'annexes : 5



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 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

Num du fabricant de l'appareil	HEURESIS	
Modèle de l'appareil	Pb200i	
N° de série de l'appareil	1274	
Nom du radionucléide	57 Co	
Date du dernier chargement de la source	04/02/2025	Activité à cette date et durée de vie : 185 MBq - (01/03/27)
Autorisation ASN (DGSNR)	CODEP-MRS-2023-043549	Date d'autorisation : 23/07/2023
	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

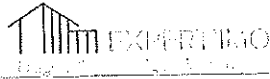
Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	18/03/2025	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	76	18/03/2025	1 (+/- 0,1)

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	Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT
Type de logement :	Maison de village
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.
Année de construction	Non communiqué (antérieur au 01/01/1949)
Localisation du bien objet de la mission	



	Lot numéro 1,2 et 3, Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Sans objet
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	18/03/2025
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

Liste des locaux visités :

Rez de chaussée - Pièce 1	1er étage - Palier
Rez de chaussée - Escalier	1er étage - Pièce 2
	1er étage - We

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 minimum 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).

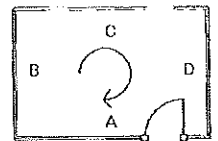
Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

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

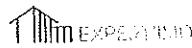
Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant portait ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

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	Non dégradé ou non visible	0
	Etat d'usage	1
	Dégradé	2
< seuils		3

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Pièce 1	18	6 (33 %)	12 (67 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Escalier	3	2 (67 %)	1 (33 %)	-	-	-
1er étage - Palier	8	1 (12,5 %)	5 (62,5 %)	-	2 (25 %)	-
1er étage - Pièce 2	14	4 (29 %)	9 (64 %)	-	1 (7 %)	-
1er étage - Wc	11	4 (36 %)	7 (64 %)	-	-	-
TOTAL	54	17 (31 %)	34 (63 %)	-	3 (6 %)	-



Rez de chaussée - Pièce 1
 Nombre d'unités de diagnostic: 18 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré: 0 soit 0 %

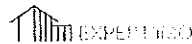
N°	Zone	Unité de diagnostic	Sécurité	Revue est approuvée	Localisation matière	Heure (m²/m²)	Etat de conservation	Classement IIS	Observations
1		Sol	Enduit	Peinture	Non classée	-		NM	Absence de revêtement
2	A	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,39		0	
3					paroi haute (> 1 m)	0,37		0	
4	B	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,14		0	
5					paroi haute (> 1 m)	0,64		NM	Absence de revêtement
6	C	Mur	Enduit ciment		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
7	D	Mur	Enduit ciment		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
8	E	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,09		0	
9					paroi haute (> 1 m)	0,54		0	
10	F	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,33		0	
11					paroi haute (> 1 m)	0,22		NM	Absence de revêtement
12	E	Mur	Pierre		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
13	F	Mur	Pierre		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
14		Plafond	Pâte à chaux		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
15					café mobile	0,2		0	
16	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	H.S. bois	0,07		0	
17					café mobile	0,07		0	
18	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	H.S. bois	0,65		0	
19					café mobile	0,63		0	
20	A	Porte extérieure (P2)	Bois	Peinture	H.S. bois	0,02		0	
21					café mobile	0,25		0	
22	A	Porte extérieure (P2)	Bois	Peinture	H.S. bois	0,25		0	
23					café mobile	0,27		0	
24	E	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	H.S. bois	0,13		0	
25					café mobile	0,3		0	
26	E	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	H.S. bois	0,56		0	
27					café mobile	0,53		0	
28	E	Plafond (P1)	Enduit	Peinture	murée 1	0,6		0	
29					murée 2	0,66		0	
30	C	Poteau (P1)	Enduit	Peinture	murée 1	0,58		0	
31					murée 2	0,66		0	
32					murée 1	0,58		0	
33					murée 2	0,66		0	
34					murée 1	0,58		0	
35					murée 2	0,66		0	

Rez de chaussée - Escalier
 Nombre d'unités de diagnostic: 3 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré: 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Sécurité	Revue est approuvée	Localisation matière	Heure (m²/m²)	Etat de conservation	Classement IIS	Observations
1		Marches	Ciment		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
2		Contremarches	Ciment		Non classée	-		NM	Absence de revêtement
3		Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,69		0	
4					paroi haute (> 1 m)	0,6		0	

1er étage - Palier
 Nombre d'unités de diagnostic: 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré: 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Sécurité	Revue est approuvée	Localisation matière	Heure (m²/m²)	Etat de conservation	Classement IIS	Observations
1		Sol	Enduit	Peinture	Non classée	-		NM	Absence de revêtement
2	A	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,7		0	
3					paroi haute (> 1 m)	0,25		0	
4	B	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,35		0	
5					paroi haute (> 1 m)	0,5		0	
6	C	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,45		0	
7					paroi haute (> 1 m)	0,23		0	
8	D	Mur	Enduit	Peinture	paroi basse (< 1 m)	0,67		0	





35					parfaite (0-1 m)	0,09			
36		Plafond	Pierre	Pierre	meuse 1	0,15			0
37					meuse 2	0,15			
38	A	Porte (P1)	Bes	Pierre	meuse 1	1,8	Etat d'usage (Usure par friction)		2
39					meuse 2	1,8			
40	D	Porte (P2)	Bes	Pierre	meuse 1	1,8	Etat d'usage (Usure par friction)		2
41					meuse 2	1,8			

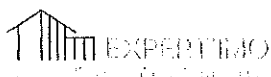
1er étage - Piece 2
 Nombre d'unités de diagnostic: 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré: 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Etat de l'élément	Matériau apparent	Levée de pose	Moins (0-1 m)	Etat d'usage (Usure par friction)	Dommage (0-3)	Observation
42		Sol	Non visible	Craie	Non mesurée	-		NM	Pas de visite par la réglementation
43	A	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,7		0	
44					parfaite (0-1 m)	0,7		0	
45	B	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,33		0	
46					parfaite (0-1 m)	0,7		0	
47	C	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,18		0	
48					parfaite (0-1 m)	0,1		0	
49	D	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,18		0	
50					parfaite (0-1 m)	0,65		0	
51		Plafond	Pierre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Pas de visite par la réglementation
52					Non mesurée	-		NM	Pas de visite par la réglementation
53		Plafond	Pierre	Pierre	meuse 1	0,33		0	
54					meuse 2	0,33		0	
55	A	Porte (P1)	Bes	Pierre	meuse 1	0,67		0	
56					meuse 2	0,51		0	
57	C	Fenêtre boisée (F1)	Bes	Pierre	meuse 1	1,3	Etat d'usage (Usure par friction)		2
58					meuse 2	1,4			
59	D	Allée (A1)	Pierre	Pierre	meuse 1	0,7		0	
60					meuse 2	0,33		0	
61	C	Vitrif. bois (Verbois 1)	Bes	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,09		0	
62					parfaite (0-1 m)	0,44		0	
63	D	Vitrif. bois (Verbois 1)	Bes	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,41		0	
64					parfaite (0-1 m)	0,07		0	

1er étage - Vc
 Nombre d'unités de diagnostic: 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré: 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Etat de l'élément	Matériau apparent	Levée de pose	Moins (0-1 m)	Etat d'usage (Usure par friction)	Dommage (0-3)	Observation
65		Sol	Non visible	Craie	Non mesurée	-		NM	Pas de visite par la réglementation
66		Sol	Non visible	Terre	meuse 1	0,45		0	
67					meuse 2	0,24		0	
68	A	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,33		0	
69					parfaite (0-1 m)	0,6		0	
70	B	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,67		0	
71					parfaite (0-1 m)	0,23		0	
72	C	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,3		0	
73					parfaite (0-1 m)	0,62		0	
74	D	Mur	Pierre	Pierre	parfaite (0-1 m)	0,24		0	
75					parfaite (0-1 m)	0,53		0	
76		Plafond	Pierre	Pierre	meuse 1	0,55		0	
77					meuse 2	0,55		0	
78	A	Porte (P1)	Bes		Non mesurée	-		NM	Absence de visite
79	D	Fenêtre boisée (F1)	Bes		Non mesurée	-		NM	Absence de visite
80	D	Fenêtre boisée (F1)	Bes		Non mesurée	-		NM	Absence de visite
81	D	Fenêtre (F1)	Pierre		meuse 1	0,62		0	

 EXPERIMENTA		 CREP	
75		mesure 2	016



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	54	17	34	0	3	0
%	100	31 %	63 %	0 %	6 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la cénuse) 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 : Le diagnostic se limite aux zones habitables rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

Appartement fortement encombré avec présence de débris par terre empêchant de voir le bien dans son intégralité. Les planchers et plafonds menacent de s'effondrer, ce qui présente un danger important.

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 17/03/2026).

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître RAMOINO

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)

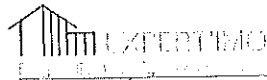
Situations de risque de saturnisme infantile

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

OUI	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



OUI	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

Remarque : Le constat fait apparaître la présence de facteurs de dégradation (au sens de l'article 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb. Nous avons donc, conformément à l'article L. 1334-10 du Code de la Santé Publique, transmis immédiatement une copie du rapport au représentant de l'état dans le département d'implantation du bien expertisé.

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

Fait à DRAGUIGNAN, le 20/03/2025

TAHIR Mohssin

EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 63 81 / 06 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 L1334-9 :

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 cancérogènes, 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 «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

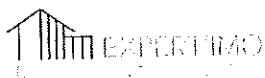
L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré 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 inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent 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.
- 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

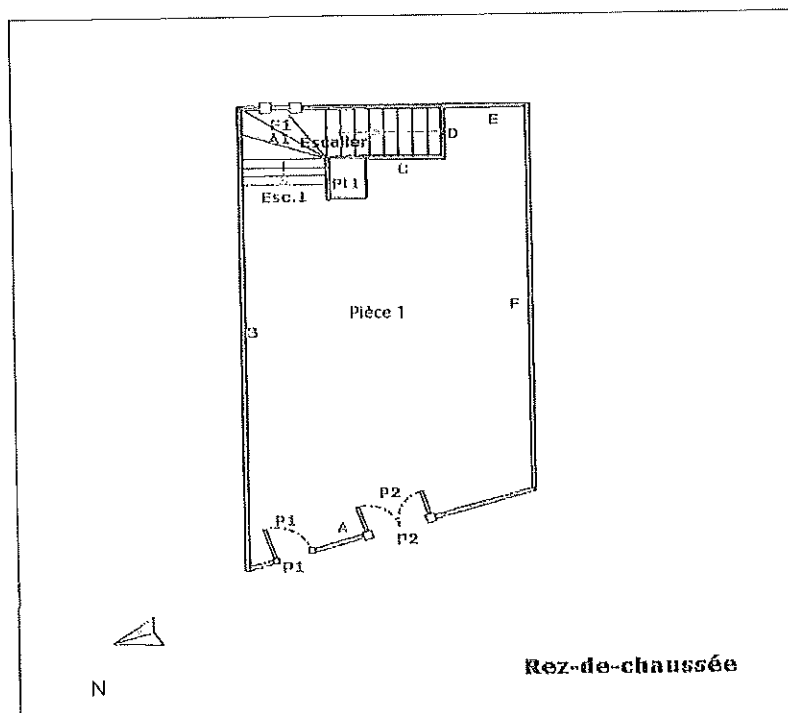
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après 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 :

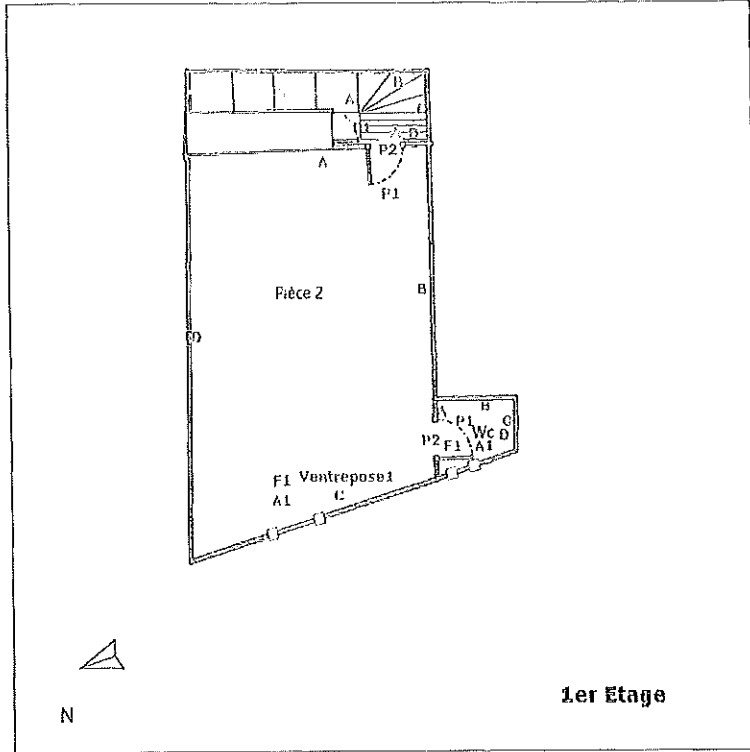
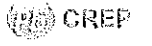
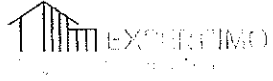
- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb

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 prescriera, 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 ; AI: Allège

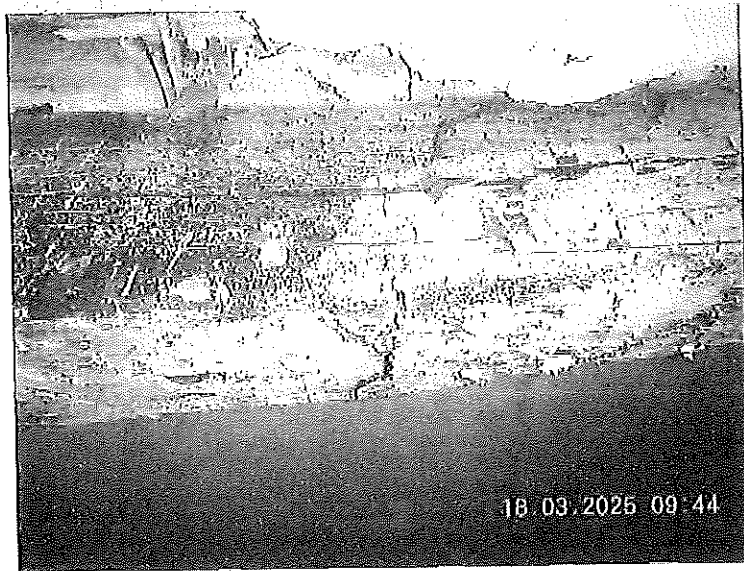


Illustrations :

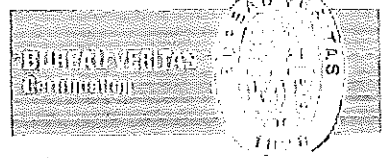
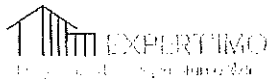


EXPIRUMMO

CREP



9.3 ANALYSES CHIMIQUES DU LABORATOIRE : Aucune



Certificat

Muôn à

Mohsain TAHIR

Durant Vérification certifié et/ou l'émission de la personne membre d'équipe répondent aux exigences des articles 1271.4 des critères de certification de compétences. Le succès est en application des articles 1271.4 et 1271.1 du Code de Régulation de l'énergie et de la situation est relatif aux critères de compétence des personnes physiques établies de direction de l'équipe de vérification. Référence: Règlement 1271.4 du code de régulation.

CONTAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Variété du certificat
DPE avec mention	Arrêté du 21 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	1012/2022
Terrains métropolitain	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	15/01/2022	24/01/2022
Énergie 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	25/01/2022	24/01/2022
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	25/01/2022	24/01/2022
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	20/12/2021
Ambulance avec mention	Arrêté du 21 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	28/01/2022	25/01/2022
Ambulance 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	25/01/2022	24/01/2022
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	1012/2022

Date : 19/12/2022
 Numéro du certificat : 9346878

Levent Croqumec, Président

À l'issue de ce rapport de vérification, les critères de certification ont été vérifiés et les personnes membres d'équipe ont été certifiées. Le succès est en application des articles 1271.4 et 1271.1 du Code de Régulation de l'énergie et de la situation est relatif aux critères de compétence des personnes physiques établies de direction de l'équipe de vérification. Référence: Règlement 1271.4 du code de régulation.





Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 012_09_23
 Réalisé par Edouard BOUDSOCQ
 Pour le compte de EXPERTIMO

Date de réalisation : 20 mars 2025 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° ODTMSP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023.

Références du bien

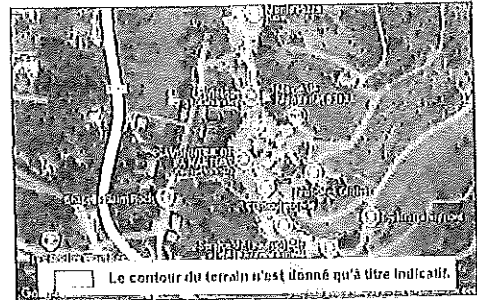
Adresse du bien
 Le Village, 16 Rue du Dr Rayol
 63131 Montferret

Référence(s) cadastrale(s):
 0D0062

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

 Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre Indemnité 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 thermique	approuvé	12/08/2015	non	non	p.6
PPRI	Effet de surpression Canjuers	approuvé	12/08/2015	non	non	p.6
PPRI	Projection Canjuers	approuvé	12/08/2015	non	non	p.6
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				oui	-	-
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽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	Ajéa Fort
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Non	0 site* à - de 500 mètres

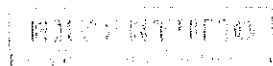
*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R683-1 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 6).

(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°2018-434 du 4 juin 2018, édictées par l'Arrêté Interministériel du 27 juin 2018.







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

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

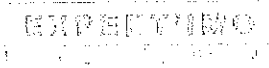


20 mars 2025
Le Village, 18 Rue du Dr Bayot
83131 Montferrat

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont destinées à être lues 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	Non	
	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 nucléaire	Non	-	
 Mouvement de terrain	Non	-	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites Industriels et activités de service	Non	
	ICPE : Installations industrielles	Non	
 Cavités souterraines	Non	-	
 Canalisation TMD	Non	-	

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

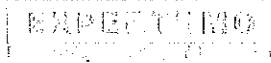


20 mars 2025
La Village, 16 Rue du Dr Rajol
63131 Montferret

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Obligations Légales de Débroussaillage	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10





État des Risques et Pollutions

Cet état, à l'usage de la vendeuse ou du vendeur, 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 vente, au potentiel acquéreur par le vendeur ou le potentiel locataire par le bailleur. Il doit être de même de 6 ans et être actualisé, si nécessaire, lors du renouvellement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Document communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 2003-703 du 30 septembre 2003 relative à la transparence de l'information sur les risques majeurs dans les départements de la métropole de France. Document communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 2003-703 du 30 septembre 2003 relative à la transparence de l'information sur les risques majeurs dans les départements de la métropole de France.

Parcelle(s) : 000052
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 Montferrat

Section 1 : Risques liés à la pollution des sols

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 2 : Risques liés à la pollution de l'air

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 3 : Risques liés à la pollution des eaux

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 4 : Risques liés à la pollution des sols (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 5 : Risques liés à la pollution de l'air (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 6 : Risques liés à la pollution des eaux (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 7 : Risques liés à la pollution des sols (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 8 : Risques liés à la pollution de l'air (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 9 : Risques liés à la pollution des eaux (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

Section 10 : Risques liés à la pollution des sols (suite)

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Le terrain est-il situé dans la périmètre d'un PPRi ? oui non

Les risques ont-ils été pris en compte lors de :

Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité	Étude de faisabilité
oui	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non

Une étude a-t-elle été concertée par des professionnels de travaux dans le périmètre du ou des PPRi ? oui non

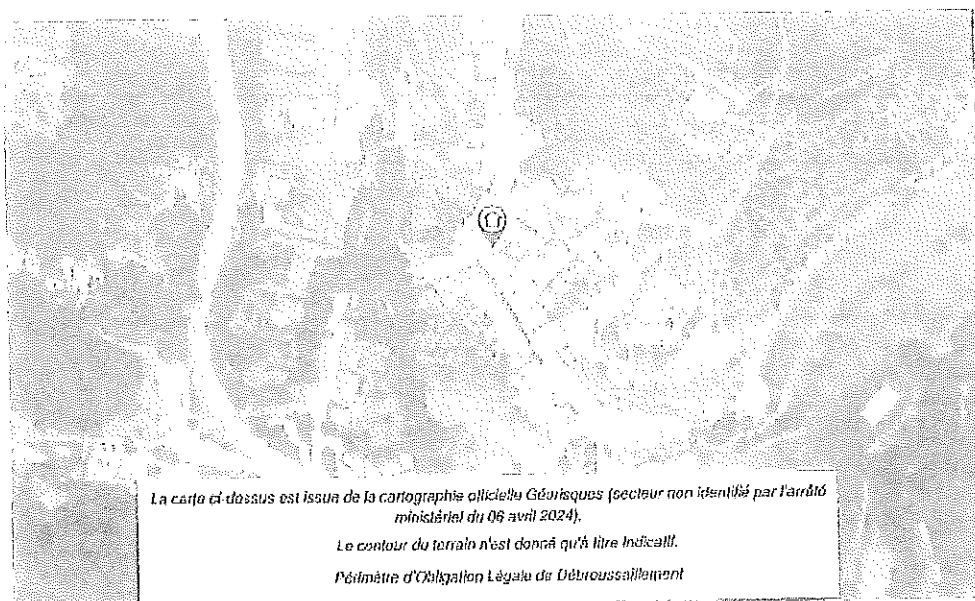
MAPS & LOGO

20 mars 2025
Le Village, 14 Rue du Dr Rayol
33141 Monferran

Obligations Légales de Débroussaillage

Concerné *

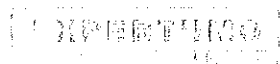
* Le bien se situe dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.



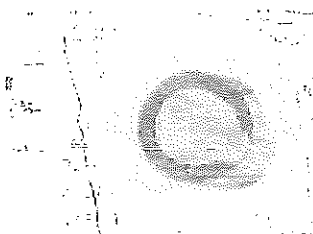
20 mars 2025
Le Village, 16 Rue du Dr Reyol
83131 Houlméral

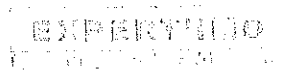
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRi multirisque, approuvé le 12/08/2015

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





20 mars 2025
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol

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	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2022	30/09/2022	03/05/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par assèchement et coulée de boue	29/10/2018	29/10/2018	30/01/2019	<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 assèchement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par assèchement et coulée de boue	15/05/2010	16/08/2010	22/06/2010	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en ligne, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur Internet, la plateforme à la prévention des risques majeurs : <https://www.gerisque.gouv.fr/>

Préfecture : Toulon - Var
Commune : Monferrat

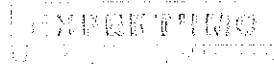
Adresse de l'immeuble :
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol
Parcelle(s) : 0D0062
83131 Monferrat
France

Etabli le :

Vendeur :

Consorts COREN

Acquéreur :



20 mars 2025
Le Village, 16 Rue du Dr Reyol
83131 Montferrat

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
 LE PRÉFET

20 mars 2025
 Le Village, 10 Rue du Dr Reyol
 93131 Montfermeil

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 20/03/2025 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.

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

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- L'obligation Légale de Débroussaïement, conformément à l'arrêté en date du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier (AGRT2401598A), ainsi qu'aux données issues de la plateforme Géorisques

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° ODTM/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
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaïement

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



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 ;

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.

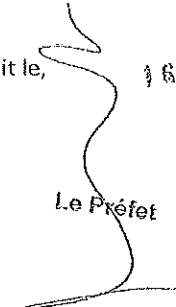
Il est possible de déposer le recours contentieux devant le tribunal administratif par voie électronique via l'application internet « télérecours citoyens » à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>

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

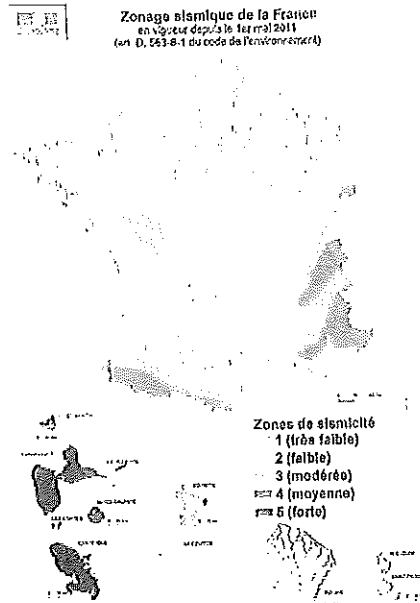


Philippe MANÉ

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.

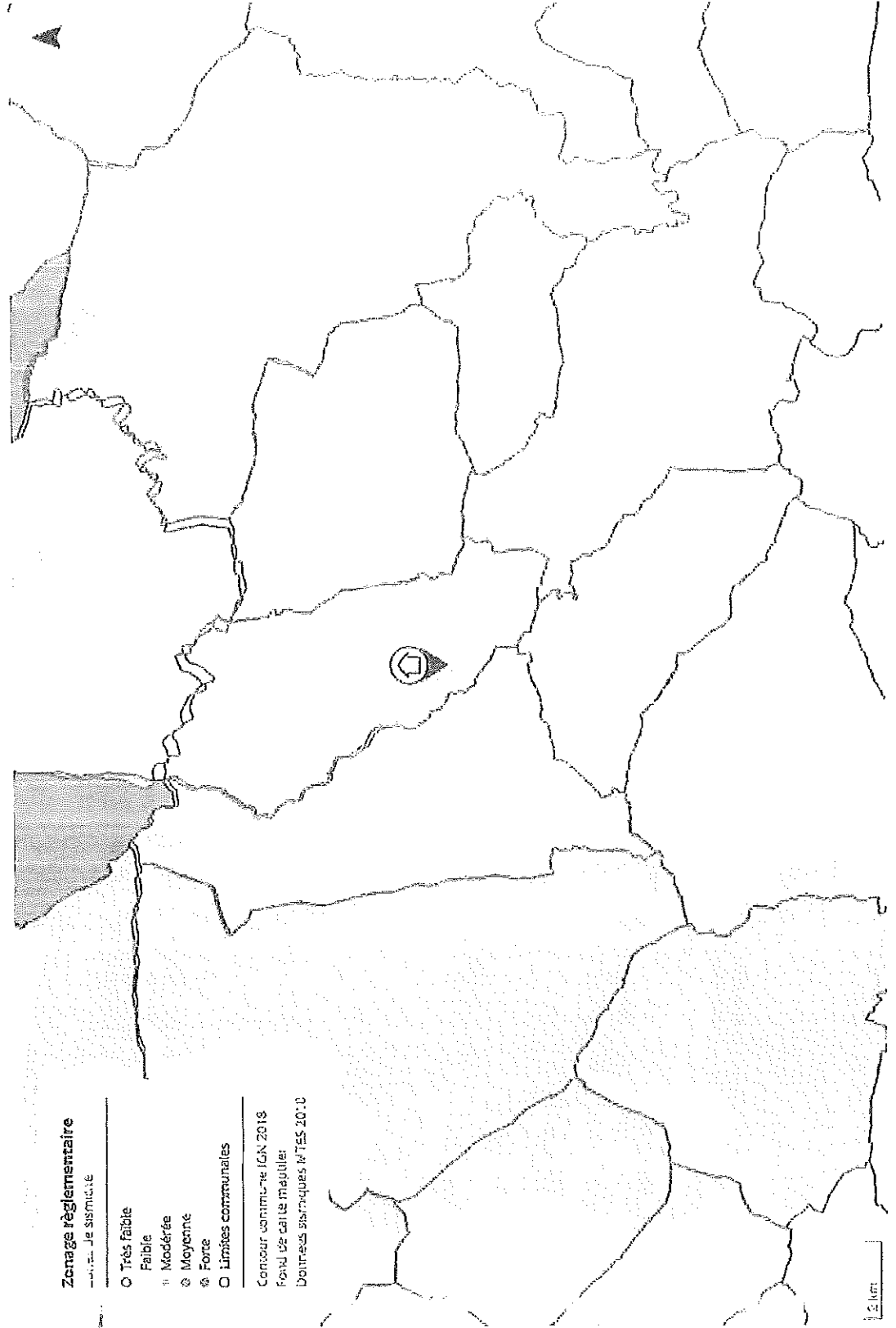
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/information-sur-les-tremblements-de-terre>

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



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 soubassement 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.

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

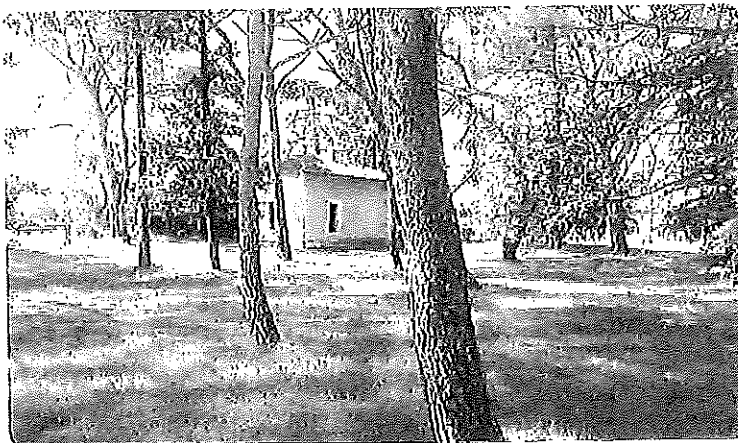

**MINISTÈRE
 DE LA TRANSITION
 ÉCOLOGIQUE,
 DE LA BIODIVERSITÉ,
 DE LA FORÊT, DE LA MER
 ET DE LA PÊCHE**
*Liberté
 Égalité
 Fraternité*

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

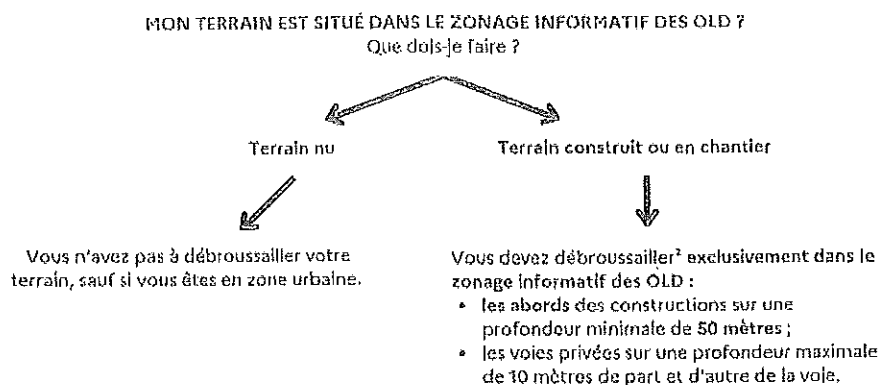
¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

//////////////////////////////////// Informations acquéreurs - locataires (IAL) - Version : janvier 2025 //////////////////////////////////////

QUESTIONS / RÉPONSES AUX VOS DOUTES

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-preparations-protéger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Attention : dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

Précautions à prendre avant de débroussailler

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est responsable du débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une profondeur minimale de 50 mètres à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.

Dans ce cas :

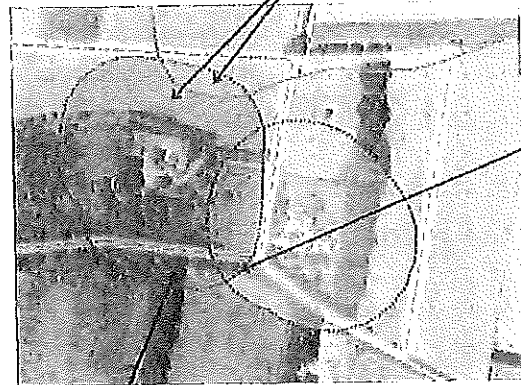
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un courrier avec accusé de réception, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

En automne et en hiver, on réalise les travaux les plus importants



Au printemps, on entretient et on nettoie



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

//////////////////// Informations acquéreurs - locataires (IAL) - Version : janvier 2025 //////////////////////

NE PAS DÉBROUSSAILLER SON TERRAIN, C'EST RISQUER L'INCENDIE DE SON HABITATION, METTRE L'ENVIRONNEMENT ET SOI-MÊME EN DANGER ET COMPLIQUER L'INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS. VOUS VOUS EXPOSEZ ÉGALEMENT À DES SANCTIONS, TELLES QUE :

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des sanctions pénales : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des sanctions administratives : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

ledebroussaillage.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)

ATTESTATION SUR L'HONNEUR
Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Je soussigné **Edouard BOUDSOCQ**, 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'Habitation*.

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 impartialité et 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 17 (indiquant les garanties de compétence (via la certification de personnel), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance ainsi que les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRAGONVAY
T 06 69 12 63 81 / F 06 62 04 63
expertimo@expertimo.com
92 170 373 RCS Dragonvay



Attestation N°0074



Nous, soussigné, **AXA FRANCE IARD S.A.**, Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 513 Terrasses de France - 92727 HAITHAÏME Cédex, atteste que :

EXPERT'IMO
53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRAGONVAY

A été agréé par l'Autorité de Contrôle des Activités Financières (ACPR) en vertu de l'article 32 de la Loi n° 2016-1537 du 21 octobre 2016, sous le numéro d'agrément n° 1658353110074.

Garantissant les compétences techniques de la Responsabilité Civile Professionnelle et de la Sécurité de Diagnostic Technique en matière de diagnostic d'états de diagnostic des activités de construction, nous référons ces états de diagnostic et les personnes disposant des certificats de compétence en matière de diagnostic établis par la réglementation et des extensions de garanties d'Assurance, d'Assurance, d'Assurance et d'Assurance.

Le présent acte de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est régi par :

503 005 € PAR ANNUITE ET 3 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 09/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE REGULATION EN COURS D'AGREMENT D'ASSURANCE ET QU'ILS SONT PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES C31 PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024
Pour servir et valoir ce qui de droit,
POUR L'ASSUREUR,
LEN, par délégation de l'assureur,

LEN ASSURANCE
59 rue de la République
92000 NANTERRE
FOR 174 205 125 125 125 125 125 125

