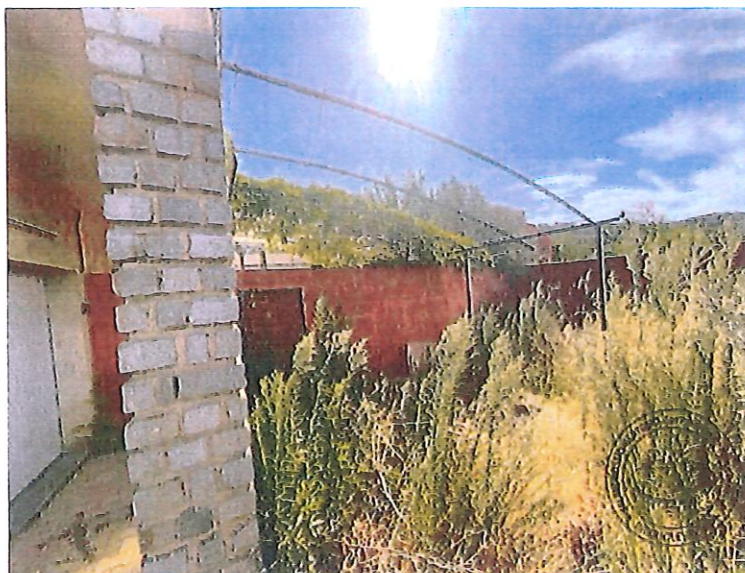
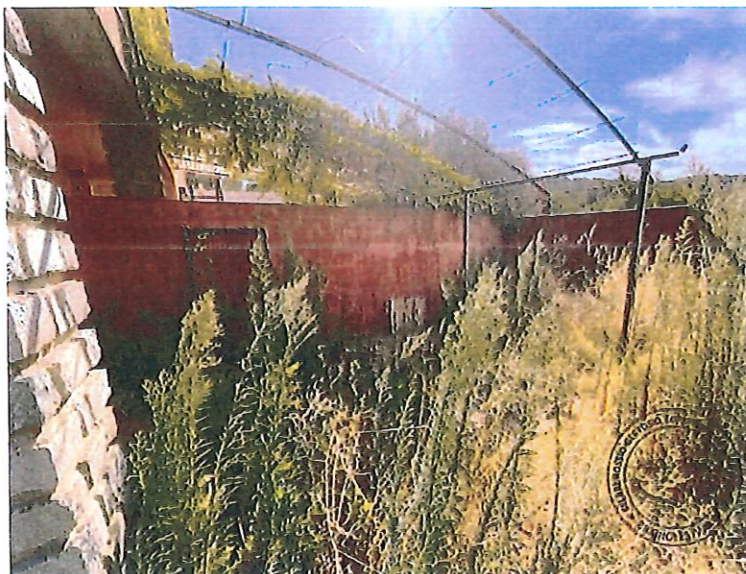
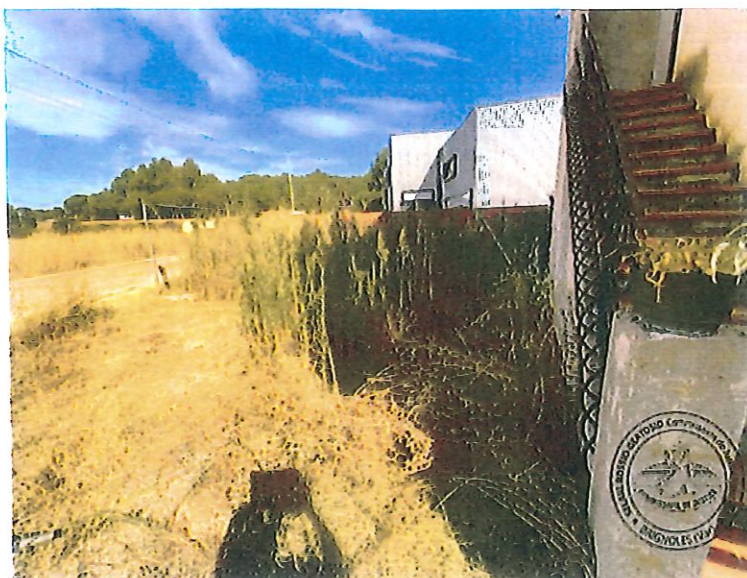


Une terrasse carrelée sur laquelle est fixée une pergolas en fer forgée est située devant l'entrée du garage.









COPROPRIETE

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés au présent procès-verbal descriptif.

DIAGNOSTICS :

Recherche de présence d'amiante : en application des dispositions du décret N°96-97 du 7 février 1996, relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, au décret N°97-855 du 12 septembre 1997, du décret N°2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret N°2002-839 du 3 mai 2002, sur la recherche d'amiante dans les biens ci-dessus décrits, il a été dressé une attestation par la société EXPERT'IMO, dont copie est ci-après annexée.

Diagnostic termites : en application de la loi N°99-471 du 8 juin 1999 et conformément à l'arrêté du 10 août 2000 et au modèle d'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble, article 6 du décret N°2000-613 du 3 juillet 2000, un rapport a été dressé par la société EXPERT'IMO, dont la teneur est annexée en fin des présentes.

Information sur les risques naturels et technologiques : la loi N°2003-699 du 30 juillet 2003 à imposer qu'à compter du 1er juin 2006, à toute vente, devra être annexée un document appelé : État des risques naturels, miniers et technologiques.

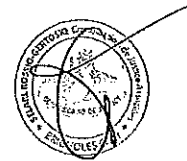
Ces dispositions sont prévues par les articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Diagnostic de performance énergétique : conformément aux dispositions du décret N°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments, il a été dressé une expertise par la société EXPERT'IMO, dont la copie du rapport est ci-après annexée.

ZONE CONCERNEE :

- Sont concernés, tous les biens situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) introduit par la loi Barnier du 2 février 1995 et qui délimite les zones directement exposées aux inondations, aux mouvements de terrains aux avalanches, aux incendies de forêts, aux séismes, aux éruptions volcaniques, aux tempêtes et cyclones.
 - Sont également concernés, comme le prévoit l'ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005, les biens situés dans une zone où il existe un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Ces derniers sont les risques liés aux activités industrielles, à la nature de certains matériaux utilisés dans le parc immobilier ou encore à la présence de substances, chimiques stockées en grande quantité.
- La durée de validité de l'ERNT est limitée à 6 mois.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 91 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Émilie GERTOSIO
Commissaire de Justice associée

Annexes

- Diagnostics énergétiques réalisés par la société EXPERT'IMMO
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE
IMMEUBLE SIS A TOURVES (83170), Ancien chemin de Toulon, Zone
Les Ferrages**

101049905
LAM/CD/OG

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE VINGT SIX SEPTEMBRE

A BRIGNOLES (Var), Centre d'Affaire de l'Hexagone – Quartier du P
Pâques, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Laure ATHENOUX, Notaire associé de la Société
Professionnelle dénommée "Maître Laure ATHENOUX et Maître
CHARLES" titulaire d'un Office notarial à BRIGNOLES (Var),

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SCI BEN AHMED, Société civile immobilière au c
de 1.000,00 euros €, dont le siège est à FORCALQUEIRET (83136), ch
Toulon Zone artisanale Les Ferrages, identifiée au SIREN sous le numéro 51
827 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNA
Représentée à l'acte par Monsieur Montassar BEN AHMED, co-gér
ladite Société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un procès-
d'Assemblée générale en date à TOURVES du 21 septembre 2017, dont une
certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISIO
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble situé à TOU
(VAR), Quartier Escouto Quand Ploou, Ancien chemin de Toulon, Zone Les Ferr

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la coproprié
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents
Il a notamment pour but :

- D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE :
Monsieur Philippe CRUZ, Géomètre expert à LA VALETTE DU V
procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectar
surfaces relevées des coefficients de pondération (consistance, affec
hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer
tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générale
particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un doc
émis par ses soins le 28 novembre 2016 annexé.
- De déterminer les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à
exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui
affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (p
communes).
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en détermin
conditions d'exercice et d'exécution.
- D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 12 décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur surface totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou équipements communs mises à disposition des locaux à usage d'habitation de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie ou du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de gaz électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiantés en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - toute division d'immeuble devra respecter le règlement sanitaire départemental ;
 - si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation professionnelle, s'il se trouve en outre dans une zone de marché dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-46 du 15 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins deux logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de six ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;
 - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou dont les prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;
- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes est déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par Monsieur Nicolas SOUCHON, Diagnostiqueur Immo 13 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME (83470), 8 Place Voltaire, le 15 novembre 2016 dont le détail est annexé.

IV. - Etat d'occupation actuelle de l'immeuble :

L'immeuble est actuellement libre de toute occupation.

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCD DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et comm <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypoth
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assu Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATION <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à TOU
 (VAR), Quartier Escouto Quand Ploou, Ancien chemin de Toulon, Zone Les Fer
 Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	2628	ESCOUTO QUAND PLOOU	00 ha 04 a 92 c

Un extrait de plan cadastral du BIEN est annexé.

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncé
 le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

Sur la Commune de TOURVES (VAR), Quartier Escouto Quand
Ancien chemin de Toulon, Zone Les Ferrages

Une maison à usage d'habitation, genre villa, élevée d'un étage sur l
 chaussée, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un garage avec un accès indépendant, un
 dégagement sur deux chambres, salle de bains avec W.C., cuisine et débarras,
- au premier étage : salon, dégagement donnant sur trois chambres,
 salle de bains, balcon et terrasse.

SECTION II - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

AUTORISATIONS D'URBANISME

L'IMMEUBLE objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme suivantes :

- un permis de construire délivré au nom de Monsieur Le Maire de TOLLE le 7 mai 1974;
- un certificat de conformité en date du 20 mars 2002.

Les copies desdites autorisations sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Urbanisme

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé, délivré le 10 juillet 2017, sous le numéro CUA-083140-17-B0126 par l'autorité administrative compétente a révélé :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Diagnostic technique global

L'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :
"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire procéder, par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, à un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans précédée du diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

L'IMMEUBLE a plus de dix ans. Le diagnostic technique global a été réalisé par le cabinet SOUCHON sus visé le 4 novembre 2016.

Une copie est annexée.

Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'IMMEUBLE conforme au décret numéro 200 du 30 mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndicat consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf en présence d'amiante détectée, nouveau constat dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- - que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- - que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les lieux nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- - qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont régis par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Réglementation sur le saturnisme

L'IMMEUBLE ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

Réglementation sur l'amiante

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives

Un "Dossier Amiante Parties Privatives", par abréviation "DAPP", tel que défini par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 juin 2011, a été établi pour les parties privatives le 4 novembre 2016 par Monsieur Nicolas SOUCHON susnommé.

Etant observé que ce dossier qui a été transmis au propriétaire, la décharge devra être remise à tout locataire ou occupant.

Un exemplaire de ce dossier est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux ou produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent que le dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par Monsieur Nicolas SOUCHON susnommé le 4 novembre 2016, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 juin 2011.

Les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante."

Un exemplaire de ce diagnostic est annexé.

Installation de gaz naturel

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit précéder d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contract à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le requérant déclare que l'IMMEUBLE ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par Monsieur Nicolas SOUCUS, susnommé répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 4 novembre 2016, et qui est annexé.

Ce diagnostic révèle que :

En ce qui concerne le lot numéro 1 :

"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Le propriétaire recommande au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les domaines faisant l'objet d'anomalie sont :

- L'appareil général de commande et de protection et /ou son accessibilité
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs sur chaque circuit.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Les constatations diverses concernent :

- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés."

En ce qui concerne le lot numéro 2 :

"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Le propriétaire recommande au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les domaines faisant l'objet d'anomalie sont :

- L'appareil général de commande et de protection et /ou son accessibilité
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs sur chaque circuit.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Les constatations diverses concernent :

- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et / ou environnement."

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par M^r Nicolas SOUCHON susnommé le 4 novembre 2016, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment pe d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), d (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions sont les suivantes :

En ce qui concerne le lot numéro 1 :

"- que la consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est évaluée à 317KWhEP/m².an et relève de la catégorie E,

- que l'émission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est évaluée à 183kgCO₂/m².an et relève de la catégorie C."

En ce qui concerne le lot numéro 2 :

"- que la consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est évaluée à 183KWhEP/m².an et relève de la catégorie D,

- que l'émission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est évaluée à 183kgCO₂/m².an et relève de la catégorie B."

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identification du document.

Assainissement

L'IMMEUBLE est raccordé à l'assainissement communal.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition du préfet.

Etat des risques

Un état des risques en date du 9 juillet 2017 fondé sur les informations à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone faible (2).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture départementale, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le requérant déclare en avoir connaissance et en faire son personnel, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

SERVITUDES

1/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Carine PIQ, notaire à TOU le 29 juillet 2011, dont une copie authentique a été publiée au service publicité foncière de DRAGUIGNAN 2EME le 5 septembre 2011, volume numéro 8240, il a été constitué les servitudes ci-après littéra retranscrites:

lent

Servitude de passage des canalisations d'eau potable et d'eau usé

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Monsieur et Madame Eric DHEUR, vendeurs aux présentes ci-dessu amplement nommés,

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit Escouto Quand Ploou , section D, sous les numéros :

- 2628, pour une contenance de 04a 92ca et

- 2631, pour une contenance de 08a 30ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

La Société dénommée AVENIR 6, Acquéreur aux présentes, ci-dessu amplement désignée

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous le numéro 2630 pc contenance de 06a 43ca.

Origines de propriété :

Fonds dominant :

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VAUDEY, No. TOURVES le 30 août 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2EME . des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 1er octobre 2003, volume 2003P, r 10207.

- Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 22 déc 2010 publié au 2EME bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 31 déc 2010 volume 2010P, numéro 11037.

Fonds servant

Acquisition aux termes des présentes

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds s constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un o passage de canalisations souterraines d'eau potable et des eaux usées.

Ce droit de passage s'exercera sur une canalisation existante implantée profondeur conforme aux normes actuellement en vigueur en pareille matière exclusivement sur une bande d'une largeur de 2,50 mètres telle que son empr figurée en teinte Orangée au plan ci-annexé (Annexe 3),

Les conditions générales d'exercice de la présente constitution de se sont établies en un paragraphe commun aux servitudes de canalisations ci-aprè

Pour la perception du salaire, il est ici précisé que la présente constitu servitude est consentie à titre purement gratuit et est évaluée à cent cinquante (150€).

-II-

Servitude de Puissance - Forage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Monsieur et Madame Eric DHEUR, vendeurs aux présentes ci-dessu amplement nominés.

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous les numéros :

- 2628, pour une contenance de 04a 92ca.

Fonds servant :

La Société dénommée "AVENIR 6", Acquéreur aux présentes, ci-dessus amplement désignée,

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous le numéro 2630 pour une contenance de 06a 43ca.

Origines de propriété :**Fonds dominant**

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VAUDEY, Notaire à TOURVES le 30 août 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 1^{er} octobre 2003, volume 2003P, n^o 10207.

- Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 22 décembre 2010 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 31 décembre 2010 volume 2010P, numéro 11037.

Fonds servant

Acquisition aux termes des présentes

Il est implanté sur l'immeuble présentement acquis par la SCI AVENIR 6, un forage, alimentant en eau la construction à usage d'habitation édifiée sur la parcelle cadastrée D2628 restant appartenir à Monsieur et Madame Eric DHEUR.

Par suite, Monsieur et Madame Emmanuel HUYGHE en leur qualité de associés de la SCI AVENIR 6, sus dit, concèdent au nom de ladite Société à perpétuité, à Monsieur et Madame Eric DHEUR, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers, ayants droit, ayant cause de l'immeuble cadastré à TOURVES (8^{ème} section) au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous le numéro 2628 pour une contenance de 04a 92ca, le droit de puiser audit forage, chaque jour, et en toute heure et temps, toute la quantité d'eau qui lui sera nécessaire, tant pour les besoins de leur ménage que pour ceux quelconques du fonds.

Monsieur et Madame HUYGHE réservent pour la SCI AVENIR 6 et ses ayants droit, propriétaires ou acquéreurs, ayant droit, ayant de la parcelle fonds servant les mêmes droits que ceux présentement conférés.

Ce droit de puisage établit entre les deux fonds à titre de servitude et est nécessairement au profit des propriétaires successifs du fonds dominant. La servitude de passage sur le fonds de la SCI AVENIR 6, à l'effet d'entretenir et de faire fonctionner la pompe immergée dudit forage, mais ce passage ne pourra s'exercer qu'à pied par l'endroit le moins dommageable à la convenance des parties. En cas de désaccord entre les parties, cet accès se fera par le Chemin dit "Chemin de Ceinture", au Nord-Est de la propriété, sur une bande d'un mètre (1m) de largeur pour atteindre le forage. Le propriétaire du fonds servant devra permettre un accès perpétuel au propriétaire du fonds dominant en sa présence.

Cette servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit et n'est évaluée pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150€).

-III-**Servitude de passage de canalisation d'eau potable****Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Monsieur et Madame Eric DHEUR, vendeurs aux présentes ci-dessus amplement nommés.

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto, Quand Ploou", section D, sous les numéros 262 et 263, une contenance de 04a 92ca.

Fonds servant

La Société dénommée "AVENIR 6", Acquéreur aux présentes, ci-dessus amplement désignée,

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou" section D, sous le numéro 2630 parcelle 1, une contenance de 06 a 43ca.

Origines de propriété :

Fonds dominant

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VAUDEY, Notaire à TOURVES le 30 août 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2^{EME} des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 1^{er} octobre 2003, volume 2003P, folio 10207

- Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 22 décembre 2010 publié au 2^{EME} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 31 décembre 2010 volume 2010.P, numéro 11037.

Fonds servant :

Acquisition aux termes des présentes

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds : constitutif, depuis le Forage implanté sur la parcelle D.2630, objet de la présente acquisition, au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un passage d'une canalisation souterraine d'eau potable.

Ce droit de passage s'exercera sur la canalisation existante implantée à une profondeur minimale conforme aux normes actuellement en vigueur exclusivement sur une bande d'une largeur de 2,50m telle que son emprise figurée en pointillé de teinte bleue au plan ci-annexé approuvé par les (Annexe. 3).

Les conditions générales d'exercice de la présente constitution de servitude sont établies en un paragraphe commun aux servitudes de canalisations ci-après.

Pour la perception du salaire, il est ici précisé que la présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et est évaluée à cent cinquante (150€)

CONDITIONS COMMUNES AU SERVITUDES DE CANALISATIONS

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Carine PIQ, notaire à TOULON le 12 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service publicité foncière de DRAGUIGNAN 2^{EME}, il a été constitué une servitude de passage des canalisations d'eau potable et d'eau usées, ensemble bénéficiant de l'immeuble vendu.

La teneur littérale desdites servitudes est ci-après reproduite par

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage des canalisations d'eau potable et d'eau usée

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Monsieur et Madame Eric DHEUR, vendeurs aux présentes ci-dessus amplement nommés.

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous les numéros ;

- 2628, pour 04a 92ca,

- 2633 pour 06a 97ca,

- 2631, pour 08a 30ca,

Et 2632 pour 6a 97ca.

Fonds servant

Identification du ou des propriétaire (s) du fonds servant :

La Société dénommée l'ADAMANDIN, Acquéreur aux présentes, ci-dessus plus amplement désignée,

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous le numéro 2629 pol contenance de 15a 00ca.

Origines de propriété :

Fonds dominant

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VAUDEY, Notaire à TOURVES le 30 août 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 1er octobre 2003 volume 2003P, n° 10207.

- Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 22 décembre 2010 publié au 2EME bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 31 décembre 2010 volume 2010P, numéro 11037,

Fonds servant

Acquisition aux termes des présentes

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisations souterraines d'eau potable et des eaux usées,

Ce droit de passage s'exercera sur une canalisation existante implantée à une profondeur conforme aux normes actuellement en vigueur en pareille matière exclusivement sur une largeur conforme aux usages en pareille matière et telle que son emprise est figurée en teinte Orangée à l'exemplaire du 20 Janvier 2011 du dit PLAN DE DIVISION d'échelle 1/500° dressé par Monsieur Xavier HENNEBIC Géomètre Expert à BRIGNOLES (Var), le 12 Juin 2006, référencé S06.113 annexé à l'acte reçu par Maître Carine PIQ, soussigné, le 29 Juillet 2011, sur lequel une copie par extrait avec reproduction colorée dudit tracé est demeurée ci-dessus et annexée aux présentes après mention (Annexe n°3),

Les conditions générales d'exercice de la présente constitution de servitude sont établies en un paragraphe commun aux servitudes de canalisations ci-dessus.

Pour la perception du salaire, il est ici précisé que la présente constitue une servitude de passage de canalisations d'eau potable et d'eau usées et est évaluée à cent cinquante (150€).

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Maxence DE CELLES, notaire à BRIGNOLES le 2 février 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2EME, il a été constitué une servitude de passage des canalisations d'eau potable et d'eau usées et de réseaux autres.

La teneur littérale desdites servitudes est ci-après reproduite par extrait :

Servitude de passage des canalisations d'eau potable et d'eau usées et de tous réseaux autres.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

La SCI BEN AHMED, acquéreur aux présentes ci-dessus plus amplement désignée, nommée.

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous les numéros

- 2633 pour 06a 97ca,
- Et 2632 pour 6a 97ca.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Monsieur et Madame DHEUR, VENDEURS aux présentes, ci-dessus amplement désignés,

Commune :

TOURVES (Var)

Désignation cadastrale :

Au lieu-dit "Escouto Quand Ploou", section D, sous le numéro 2631, p contenance de 08 ares 30 centiares.

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition aux termes des présentes

Fonds servant

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VAUDEY, Notaire à TOURVES le 30 août 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2^{EME} des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 1^{er} octobre 2003 volume 2003P, 110207.

- Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 22 décembre 2010 publié au 2^{EME} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 31 décembre 2010 volume 2010P, numéro 11037.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants

Une servitude de passage de canalisations souterraines des eaux usées (à l'égout) et de passage de réseaux (électricité - eau — téléphone), et tous reg

Assiette de la servitude

Son assiette est déterminée sous teinte rouge sur le plan joint et annexé aux présentes.

En outre, il est précisé que ces canalisations et réseaux devront être enterrées à 0,80 mètre de profondeur minimum.

Conditions d'exercice de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant pourra accéder à l'assiette de la servitude pour lui-même ou ses ouvriers afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les travaux nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation sans que le propriétaire du fonds servant ne puisse se plaindre en aucune manière.

De son côté, le propriétaire du fonds servant ne pourra pas établir sur l'assiette de cette servitude ou en limite de celle-ci, des ouvrages de quelque nature que ce soit, ou des plantations créant, les uns et les autres, une gêne ou des dommages à l'utilisation qui pourra en être faite.

Les frais de réparations et d'entretien de cette servitude seront à la charge du fonds dominant.

Cette servitude sera utilisée en bon père de famille.

Tous projets de création, d'aménagement et de modification de cette servitude devront faire l'objet d'un accord préalable par le propriétaire du fonds servant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Pour la perception du salaire, il est ici précisé que la présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et est évaluée à cent cinquante euros (150 €).

Le plan annexé auxdits actes est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier objet des présentes appartient à la SCI BEN AH déposant aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite dans une grande contenance de :

Monsieur Eric Roger Antoine DHEUR, sans profession, et Madame Chantal Georgette Liliane. WATTIEZ, secrétaire médicale, son épouse, demeurent ensemble à TOURVES (Var) Quartier Escouto Quand Ploou.

Nés, savoir :

Monsieur à BRUXELLE (BELGIQUE) le 22 janvier 1969.

Madame à BRUXELLE (BELGIQUE) le 1^{er} novembre 1966.

Mariés à HALLE (BELGIQUE) le 9 novembre 2001, sous le régime de communauté de revenus et acquêts (régime légal (loi belge du 14 juillet 1976) en l'absence de contrat de mariage préalable à son union.

De nationalité belge.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Maxence DE CELLES, Notaire à BRIGNOL, le 2 février 2012,

Moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 EUR) payé comptant au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE D'AGRICULTURE MUTUELLE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR et quittance en ces termes dudit acte.

A la garantie dudit prêt a été prise une inscription de privilège de prêteur de deniers.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2EME le 29 février 2012 volume 2012P numéro 2379.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Monsieur et Madame Eric DHEUR, susnommés par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite :

- Madame Estelle INVENINATO veuve de Monsieur Gaétan CALI, né à LEONFORTE (Italie) le 24 mars 1936,
- Monsieur Sauveur CALI, né à LEONFORTE (Italie) le 13 avril 1955,
- Monsieur Charles CALI, né à LEONFORTE (Italie) le 25 juin 1956,
- Monsieur Humbert CALI, né à LEONFORTE (Italie) le 5 mars 1959,
- Monsieur Angélo CALI, né à BRIGNOLES (Var) le 24 juillet 1960,
- Monsieur Dominique Gaétan CALI, né à BRIGNOLES (Var) le 24 septembre 1962,
- et Madame Joséphine Marie CALI épouse de Monsieur Igor TELEGINE, née à BRIGNOLES (Var) le 11 mai 1966.

Suivant acte reçu par Maître Christian VAUDEY, notaire à TOURVES (Var), le 30 août 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (244.000,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte de deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune inscription restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN (2^{ème} bureau), le 1 octobre 2003, volume 2003 P, numéro 1020.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient aux Consorts susnommés, par suite des actes et faits suivants :

Acquisition par Monsieur et Madame CALI

Monsieur et Madame Gaétan CALI, ci-après nommés, était propriétaires desdits biens immobiliers, savoir :

* La parcelle anciennement section D numéros 2024 et 310, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours du mariage aux termes d'un acte reçu par Maître Christian VAUDEY, notaire à TOURVES, le 14 octobre 1994, publié au bureau des hypothèques, le 21 novembre 1994, volume 1994 P, numéro 104. Madame Claire Marie Zoé Louise BREMOND veuve de Monsieur Léopold (C) Joseph Antoine BARBARROUX, née à TOURVES (Var) le 5 février 1915, Mademoiselle Josette Marie Paulette Louise BARBARROUX, née à TOURVES le 22 août 1934, moyennant le prix de 16.000,00 Frs soit 2.439,18 € payé comptant et quittancé dans l'acte.

Antérieurement ces parcelles appartenaient à Madame Claire BREMOND veuve BARBARROUX et à Mademoiselle Josette BARBARROUX de la manière suivante

Cette parcelle appartenait à Monsieur Léopold BARBARROUX, TOURVES (Var) le 20 juin 1895, décédé à TOURVES (Var) le 28 février 1970, laissant pour recueillir sa succession son épouse survivante commune en usufruitière légale du quart, ladite dame Marie Claire BARBARROUX, sus nommée, sa fille unique issue de son union avec ladite dame Josette Marie Paulette BARBARROUX,

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Louis FOUQUET, alors notaire à TOURVES (Var), le 4 mars 1966, et daté de l'attestation foncière établie par ledit Maître FOUQUET, le 4 mars 1966, publié au bureau des hypothèques, le 13 juillet 1966, volume 1994, numéro 28.

Plus antérieurement, elle appartenait à Monsieur Léopold BARBARROUX sus nommé, pour avoir été mise dans son lot sans souche à sa charge aux termes d'un acte de partage reçu par Maître TESSIER, notaire à TOURVES (Var), le 13 décembre 1952, publié au bureau des hypothèques, le 13 février 1953, volume 1953, numéro 62.

* La parcelle anciennement section D numéro 2040, savoir par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur Jules Charles Probasse CONSTANS TOURVES (Var) le 12 juillet 1911, et de Madame Gabrielle Joséphine P. BREMOND, née à TOURVES (Var) le 17 février 1915, son épouse.

Suivant acte reçu par Maître Louis FOUQUET, notaire susnommé, le 6 février 1970, publié au bureau des hypothèques, le 6 juillet 1970, volume 1970, numéro 26.

Moyennant le prix de 7.000,00 Frs soit 1.067,14 € : payé comptant et quitte dans l'acte.

Décès de Monsieur Gaétan CALI

Monsieur Gaétan CALI Gaétan, en son vivant agriculteur en résidence demeurant à TOURVES (Var), Escouto Quand Ploou, né à LEONFORTE (Italie) le 27 août 1929, de nationalité française suivant décret de naturalisation du 27 août 1969 n° 8242 X 69 83 DT 34 69 16 990, est décédé à BRIGNOLES (Var), à l'âge de 70 ans, où il se trouvait momentanément le 8 novembre 2000, en l'état d'un acte de décès entre époux reçu par Maître Christian VAUDEY, notaire susnommé, le 12 septembre 1990, et laissant pour recueillir sa succession :

Intéressé - Madame Estelle INVENINATO, son épouse survivante, susnommée, naturalisée Française suivant décret présidentiel en date du 27 août 1969 n° 8242 X 69.

Comme commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de LEONFORTE (Italie) le 27 octobre 1953.

Donataire de l'usufruit en vertu de la donation entre époux susvisée, et en l'absence d'option ci-après relatée.

Usufruitière du quart des biens en vertu des dispositions de l'article 761 du Code civil lequel avantage se confond avec le bénéfice plus étendu de la dot entre époux."

2ent --- Et ses six enfants issus de son mariage avec Madame INVENINATO qui sont

Monsieur Sauveur CALI, susnommé,
Monsieur Charles CALI, susnommé,
Monsieur Humbert CALI, susnommé,
Monsieur Angélo CALI, sus-nominé,
Monsieur Dominique CALI, susnommé,
Madame Joséphine TELEGINE née CALI, susnommée,

Ainsi que cette dévolution est constatée en un acte de notoriété reçu Maître Christian VAUDEY, notaire susnommé, le 16 décembre 2000.

Aux termes de l'attestation foncière ci-après visée Madame CALI INVENINATO, conjoint survivant, a déclaré opter pour, l'usufruit de l'universalité des biens composant la succession de son conjoint

L'attestation, foncière constatant la transmission par décès du patrimoine de Monsieur Gaétan CALI a été établie par Maître Christian VAUDEY, notaire susnommé, le 16 décembre 2000, et a été publiée audit bureau des hypothèques le 22 janvier 2001, volume 2001 P, numéro 736.

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE sera divisé en DEUX (2) lots numérotés de 1 à 2

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1):

Au rez-de-chaussée : un appartement composé d'un salon, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains avec W.C., et débarras,

Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse d'environ 13,96m², d'une terrasse couverte d'environ 5,22m² et d'un jardin d'une superficie d'environ 205,80m²,

Et les trois cent quatre-vingt-six millièmes (386 /1000 èmes) de la propriété foncière et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2):

Au rez-de-chaussée : un garage,

- Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse d'environ 12,00m² d'une terrasse couverte d'environ 5,52m² et d'un jardin d'une superficie d'environ 207,96m²,

Au premier étage : un appartement composé d'un salon, dégagement, deux chambres, W.C., salle de bains, et la jouissance exclusive d'un balcon d'environ 1,79m² et d'une terrasse d'environ 10,10m²,

- Combles au-dessus

Et les six cent quatorze millièmes (614 /1000 èmes) de la propriété foncière et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	Rez-de-chaussée	appartement	386/1000
2	Rez-de-chaussée et premier étage	Garage, appartement et combles	614/1000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Maxence DE CELLES no BRIGNOLES le 2 février 2012, publié au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2EME le 29 février 2012, volume 2012P, numéro 2379.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de certains éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de copropriété et la répartition des charges.

Parties communes

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'IMMEUBLE.

Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.

- Les passages et voies de circulation pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères, ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les collectifs, les branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils ont une utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris les emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement d'ornementation s'y rapportant.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades, la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes d'accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations, leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs : façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les linteaux d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et autres.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareils sanitaires, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement au-dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.

- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division et également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, air des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence ou celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'**IMMEUBLE** est exclusivement destiné à usage d'habitation.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user des parties privatives du **IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la santé ou à la tranquillité des occupants.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à sa discrétion la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement et notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs et éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et des conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard des parties privatives qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive sur des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur du bâtiment du **IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juin 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des ma- dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarburi- de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et a- dépendances, est strictement prohibé.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront por- rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est aut- sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous ré- également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, r- temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce- susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfe- dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, l- espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soi- l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propre- parties communes soit respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient caus- un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties comm- pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle c- résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droit- autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stip- aux présentes.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties commune- déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personn- dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vesti- escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamme- entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyc- motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux se- réservés à cet usage, devront y être garées.

Les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE devront obsen- exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

SECTION IV - CONDITIONS PARTICULIERES

Les propriétaires des lots de copropriété un et deux pourront, sans- à solliciter l'accord des copropriétaires et ce pendant un délai de 10- réaliser les travaux suivants :

- installation d'une piscine sur la partie de jardin dont ils c- jouissance exclusive,
- édification d'un mur de clôture de la copropriété ainsi que l'édifi- d'un mur de séparation entre les jardins affectés à l'usage exclusif de cl- des lots,
- changement de destination des combles.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

1°/- DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux coproprié- chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à ver- attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux et qui sont remboursables.

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes aux parties communes générales et notamment que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie des canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de menuiserie, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que celles énumérées ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales des éléments à usage commun,

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures de conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnement en électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de responsabilité civile, nature, contractées par le syndic.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'IMMEUBLE.

2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1°/ - MUTATION

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux effectués ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2° - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement du contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidaire responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par locataire.

3° - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1° - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat de droit de personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application, de la loi du 10 juillet 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ANCIEN CHATEAU DE TOULON, ZONE LES FERRAGES A TOURVES."

Il a son siège à l'IMMEUBLE.

2° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

3° - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

2° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité de exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou de l'article 25-1, statuer les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logement de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la réalisation, l'application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition : sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où celui-ci est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article ;

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intégrant permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un accès individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'habitat les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-561 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour l'habitat (Article 26-3).

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en assure l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret n° 1153 du 14 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 juillet 1965 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée des fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, en l'absence de dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne sera fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

Dans la mesure où il s'agit d'une copropriété comportant moins de dix logements, de bureaux ou commerces dont le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à quinze mille (15.000) euros, les copropriétaires peuvent décider en assemblée générale, à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut à la majorité de l'article 25-1 :

- de ne pas constituer un conseil syndical,
- de procéder, par vote séparé, à la désignation parmi ses membres d'un syndic et, le cas échéant, de son suppléant,
- de désigner une ou plusieurs personnes, copropriétaires ou personnes qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic.

Dans la mesure où il s'agit d'une copropriété comportant moins de dix logements, de bureaux ou commerces dont le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à quinze mille (15.000) euros, les copropriétaires ne pas constituer un conseil syndical, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la satisfaction de ses occupants.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de l'immeuble, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. À cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments, des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander d'une provision n'excédant pas le tiers du montant estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandées que lors de l'assemblée générale.

2° - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois de l'année. Les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versements de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre. Le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans la mesure où l'immeuble est en tout ou partie à usage d'habitat et comprend moins de dix lots, les copropriétaires peuvent renoncer en assemblée générale, à l'unanimité, à constituer le fonds de travaux tel que prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé de celui du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation sous peine de nullité de son mandat.

Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité, décider, en vertu de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, et éventuellement de l'article 25-1, de dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que des honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. L'un sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'IMMEUBLE et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la dernière mise à jour, ainsi que le diagnostic technique.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires et veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des contributions des copropriétaires aux charges communes, dans les mêmes conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard des administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical chargé d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1471 du 31 décembre 1985.

Lorsque, comme il a été indiqué précédemment, il s'agit d'une copropriété comportant moins de dix lots à usage de logement, de bureaux ou commerces, le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à quinze (15.000) euros, les copropriétaires peuvent décider en assemblée générale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont saisi lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les contrats.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES – LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour application.

Il est simplement rappelé ici que le syndic peut, en vertu de ces dispositions et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du syndic que si une décision est prise à la majorité de l'article 26.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie en proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés du syndic, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites pour dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi qu'ils devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndic sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renoncement à tout recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local dans l'IMMEUBLE.

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux **IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes qu'en ses parties privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts, y compris les astreintes, pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice non ou partiellement, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE**. Les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être intentées par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

CINQUIEME PARTIE **DOMICILE - FORMALITES**

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chaque copropriétaire et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera déposé au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2EME, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées ultérieurement au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les p agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessa tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mei présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés | requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplisse des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la pu foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des ac notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relat l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, fr commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Laure ATHENOUX et Maître CHARLES à BRIGNOLES (Var), Centre d'Affaire de l'Hexagone -- Quartier du F Pâques. Téléphone : 04.94.69.10.11 Télécopie : 04.94.69.13.58 Cor scp.athenoux-charles@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénom dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la su son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant substitution ou addition.

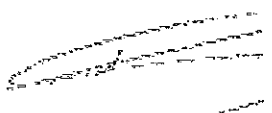
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire | d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans r

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le conce avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. BEN AHMED Montassar représentant de la société dénommée SCI BEN AHMED a signé à BRIGNOLES le 26 septembre 2017	
et le notaire Me ATHENOUX LAURE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE VINGT SIX SEPTEMBRE	

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments

lieudit Escouto Quand Ploou
54 Ancien Chemin de Toulon
83170 TOURVES

Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 2628

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot numéro 2

Périmètre de repérage :

Au rez de chaussée: un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse, d'une terrasse couverte et d'un jardin.

Au 1er étage: le lot n° 2, soit un appartement composé d'un salon/cuisine, dégagement, 3 chambres, WC, salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon.

Des combles perdus sont au dessus.

Désignation du propriétaire

Objet de la mission :

Constat amiante avant-vente, Métrage (Loi Carrez), Diag. Installations Electricité, Diagnostic de Performance Ener Etat des Risques et Pollutions.

Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 1 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert 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 que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

Draguignan, le 09/09/2025

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

lieudit Escouto Quand Ploou
54 Ancien Chemin de Toulon 83170 TOURVES
Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 2628

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : , Lot numéro 2

Périmètre de repérage : Au rez de chaussée: un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse, d'un terrasse couverte et d'un jardin.

Au 1er étage: le lot n° 2, soit un appartement composé d'un salon/cuisine, dégagement, chambres, WC, salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon.

Des combles perdus sont au dessus.

Date de construction : Non communiqué (antérieur au 01/07/1997) --- Propriétaire: *****

	Diagnostics	Conclusions
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 86,03 m² Surface totale habitable : 86,03 m² Autres surfaces au sol mesurées: 32,07 m²
	État Termite	Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de
	DPE	273 8 E kWh/m²/an kg CO₂/m²/an Estimation des coûts annuels : entre 1 660 € et 2 330 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2583E28415710
	CREP	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er janvier 1949.
	Gaz	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'arrêté du 2 août 1977.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin de les supprimer. Cependant, l'installation électrique est équipée de dispositifs différentiels à haute sensibilité (30 mA), assurant la protection des biens et des personnes. L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 09/09/2025 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 1er septembre 2023 en matière d'obligation d'Information Acqureur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Tec Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est affecté au risque : - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique

NB 1 : Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'avis 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 aut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossi minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions ce 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 présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPAN société concessionnaire désignée par la collectivité publique)



		EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone d'exposition moyenne du phénomène de retrait - gonflement des sols et Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.
--	--	--

EXPERT'IMO

53 Bd des Martyrs de la
83300 DRAGONVILLE
☎ 06 68 12 83 83 / 05
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS D7



CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE ET HABITAB

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte intervenant, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts, déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon - 83170 TOURVES Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 2628 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Lot numéro 2,	*****

Au rez de chaussée : un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse, d'une terrasse couverte et d'un jardin.
Au 1er étage: le lot n° 2, soit un appartement composé d'un salon/cuisine, dégagement, 3 chambres, WC, salle de bains et jouissance exclusive d'un balcon.
Des combles perdus sont au dessus.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIECE :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m ²	Superficie habitable en m ²	Autres surfaces au sol mesurées en m ²	Commentaires Motif de non prise en
RdC - Garage		0	0	22,53	Surface dont la fonction l'exclut carrez
1er étage, T4 - Balcon		0	0	9,54	Surface dont la fonction l'exclut carrez
Autres surfaces au sol mesurées : 32,07 m ²					

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m ²	Superficie habitable en m ²	Autres surfaces au sol mesurées en m ²	Commentaire: Motif de non prise en
1er étage, T4 - Salon/ cuisine	2	41,71	41,71	0	
1er étage, T4 - Dégagement	2	4,66	4,66	0	
1er étage, T4 - Salle de bains	2	4,25	4,25	0	
1er étage, T4 - WC	2	1,4	1,4	0	
1er étage, T4 - Chambre 1	2	11,55	11,55	0	
1er étage, T4 - Chambre 2	2	12,2	12,2	0	
1er étage, T4 - Chambre 3	2	10,26	10,26	0	
Résumé du lot : 2 - Surface Carrez 86,03 m ² - Surface Habitable 86,03 m ²					

Superficie privative en m² du (des) lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 86,03 m² (quatre-vingt-six mètres carrés zéro trois)

Surface habitable totale : 86,03 m² (quatre-vingt-six mètres carrés zéro trois)

Autres surface au sol mesurées : 32,07 m² (trente-deux mètres carrés zéro sept)

Fait le, 09/

EXPERT'IMO53 Bd des Martyrs de la Rés
83300 DRAGUIGNAN

☎ 06 68 12 83 83 / 06 60 62

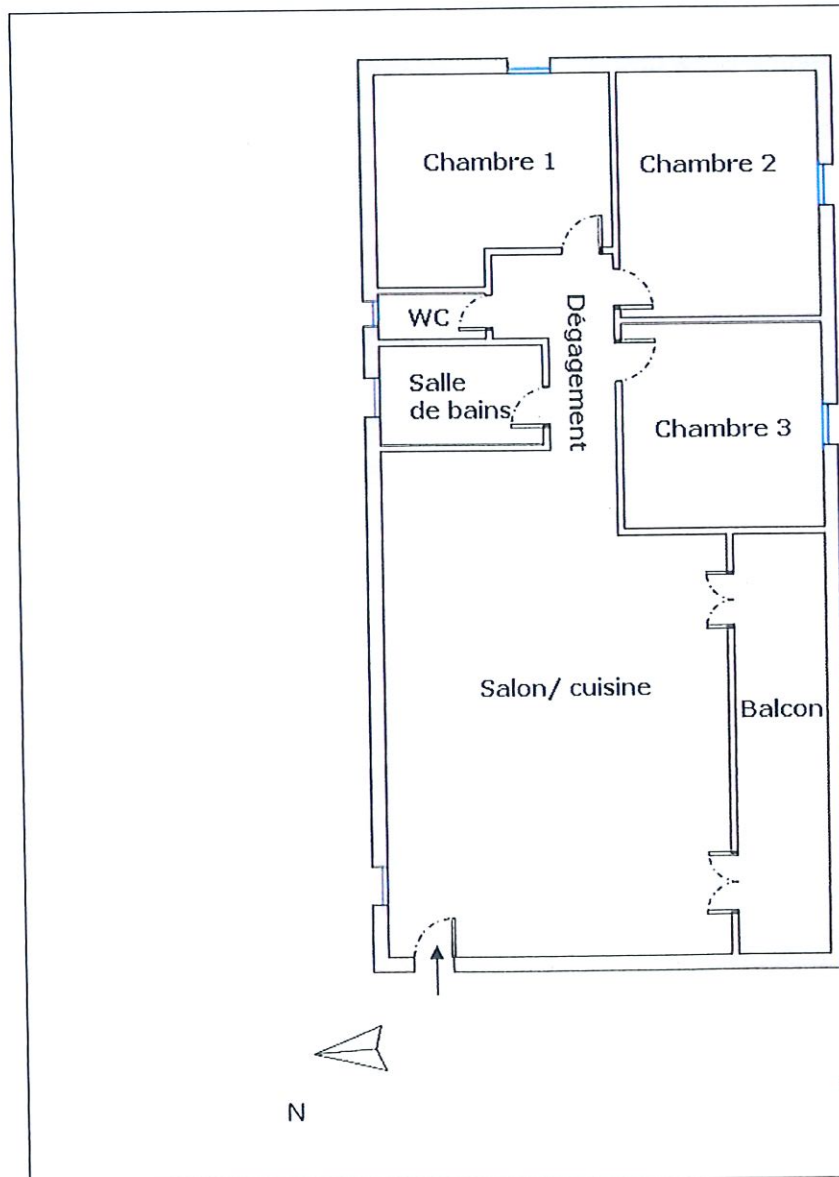
expertimo.83@gmail.com

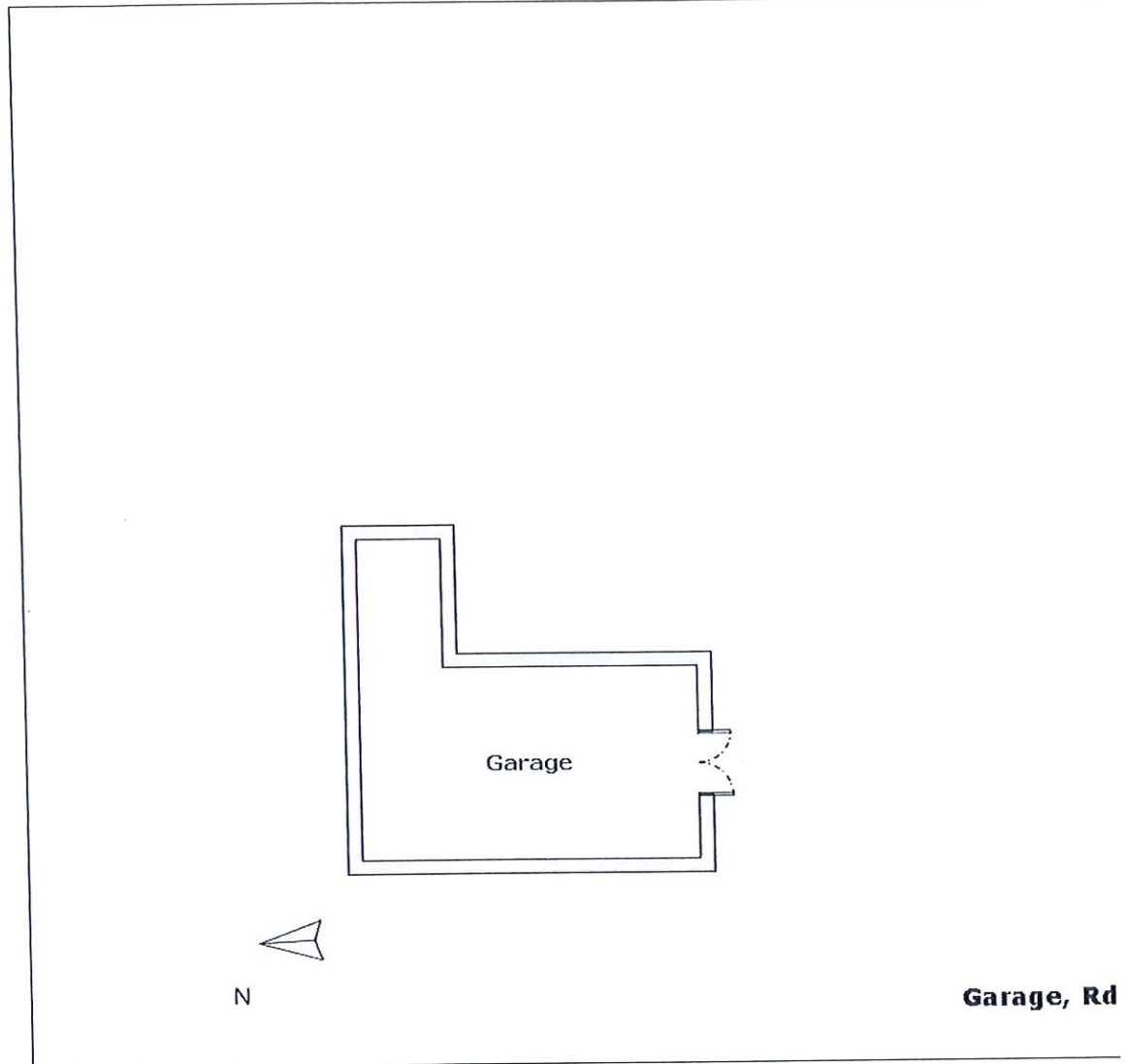
922 170 303 RCS Draguign

Observation : Le propriétaire doit fournir au cabinet tous les renseignements utiles pour le bon déroulement de sa mission (Règlement de copropriété, état descriptif de division, Plans donnant les limites séparatives des lots et leurs numéros). Dans le cas où ces renseignements ne seraient pas fournis, la responsabilité du Cabinet se verrait dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution des lots de copropriété objet de la mission. Les surfaces annoncées, celles désignées par le demandeur.

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

Croquis de principe

**T4, 1er étage**





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

Date du repérage

28

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES

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

Immeuble bâti visité

Adresse	lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon 83170 TOURVES , Lot numéro 2 Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 2628
Périmètre de repérage :	Au rez de chaussée: un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse, d'une terrasse couverte et d'un jardin. Au 1er étage: le lot n° 2, soit un appartement composé d'un salon/cuisine, dégagement, 3 chambres, WC, salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon. Des combles perdus sont au dessus.
Type d'immeuble bâti : Fonction principale du bâtiment : Année de construction :	Garage et Appartement Habitation (partie privative d'immeuble) Non communiqué (antérieur au 01/07/1997)

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	*****
Le donneur d'ordre :	TEGO AVOCATS 6, Le Verger des Ferrages - 83510 LORGUES

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	TAHIR Mohssin	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	Obtention : 28/0 Échéance : 27/0 N° de certification

DÉSIGNATION DE L'ENTREPRISE

Cabinet EXPERT'IMO

53, Boulevard des Martyrs de la Résistance – 83300 DRAGUIGNAN

SIRET : 922 170 303 00015 – APE : 7120B

Compagnie d'assurance : AXA France IARD - n°10583931804 date de validité : 31/12/2025

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 09/09/2025, remis au donneur d'ordre par email et courrier le 09/09/2025

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises est constitué de 13 pages

EXPERT'IMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN

Tél : 04 94 67 12 77 - Port : 06 68 12 83 83 - E-mail : expertimo.83@gmail.com

Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931804 »

N° de TVA intracommunautaire : FR14 922 170 303

SOMMAIRE

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

1. – LES CONCLUSIONS

Liste A.

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

Liste B.

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

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

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

Tableau des parties d'immeuble bâti non visitées :

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

NB: Les inscriptions figurant entre parenthèses constituent une aide à la compréhension donnée à titre d'exemple sans caractère d'exclusivité.

2. – LA MISSION DE REPÉRAGE

2.1 L'objet de la mission

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

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

2.2 Le cadre de la mission

2.2.1 L'intitulé de la mission

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

2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

2.2.3 L'objectif de la mission

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

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe 1 du Code de la santé publique.»

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

2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

Extrait du texte de l'Annexe 13.9

Liste A mentionnée à l'article R.1334.20

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R.1334.21

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

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

2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

2.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Parties d'immeuble visitées :

RdC - Garage
 1er étage, T4 - Salon/ cuisine
 1er étage, T4 - Dégagement
 1er étage, T4 - Salle de bains
 1er étage, T4 - WC

1er étage, T4 - Chambre 1
 1er étage, T4 - Chambre 2
 1er étage, T4 - Chambre 3
 1er étage, T4 - Balcon
 Combles - Combles perdus

Détail du repérage :

Localisation	Description
RdC - Garage	Sol Béton ; Mur Agglomérés de ciment ; Plafond Poutrelles et hourdis béton ; Porte(s) en bois peint(s)
1er étage, T4 - Salon/ cuisine	Sol Carrelage ; Mur Plâtre peint, faïence ; Plafond Plâtre peint ; Fenêtre(s) en PVC ; grille de déf en métal peint ; porte-fenêtres en PVC ; volets battants bois ; Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en carrelage
1er étage, T4 - Dégagement	Sol Carrelage ; Mur Plâtre peint ; Plafond Plâtre peint ; Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en carrelage
1er étage, T4 - Salle de bains	Sol Carrelage ; Mur Plâtre peint, faïence ; Plafond Plâtre peint ; Fenêtre(s) en PVC ; grille de déf en métal peint ; Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en carrelage
1er étage, T4 - WC	Sol Carrelage ; Mur Plâtre peint ; Plafond Plâtre peint ; Fenêtre(s) en PVC ; grille de défense en i peint ; Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en carrelage
1er étage, T4 - Chambre 1	Sol Parquet flottant ; Mur Plâtre peint ; Plafond Plâtre peint ; Fenêtre(s) en PVC ; volets battants Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en bois
1er étage, T4 - Chambre 2	Sol Parquet flottant ; Mur Plâtre peint ; Plafond Plâtre peint ; Fenêtre(s) en PVC ; volets battants Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en bois
1er étage, T4 - Chambre 3	Sol Parquet flottant ; Mur Plâtre peint ; Plafond Plâtre peint ; Fenêtre(s) en PVC ; volets battants Porte(s) en bois peint(s) ; Plinthes en bois

Localisation	Description
1er étage, T4 - Balcon	Sol Carrelage ; Mur Enduit peint ; Plafond Enduit peint
Combles - Combles perdus	Sol Dallage béton ; Mur Agglomérés de ciment ; Plafond Chevrons et linteaux bois sous tuiles

3. – CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

3.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 28/07/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 28/08/2025

Accompagnateur : Maître GERTOSIO

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 20

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

3.4 Plan et procédures de prélèvements :

Néant

4. – RESULTATS DETAILLES DU REPÉRAGE

4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A :

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

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

4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B :

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Recommandation
RdC - Garage; 1er étage, T4 - Salon/ cuisine; 1er étage, T4 - Salle de bains; 1er étage, T4 - WC	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	Visuel, sonore	ZPSO-001		Absence d'amiante	Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante: PVC			

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

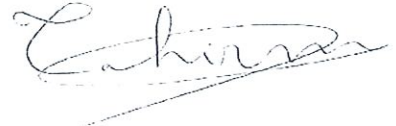
5. – Signatures

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

Fait à **DRAGUIGNAN**, le **09/09/2025**

Par : **TAHIR Mohssin**

EXPERT'IMO
 53 Bd des Martyrs de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 ☎ 06 68 12 83 81 / 06 60 62 04 63
 expertimo.83@gmail.com
 922 170 303 RCS Draguignan



ANNEXES au rapport de mission de repérage n° 048-08-25

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

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

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

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

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

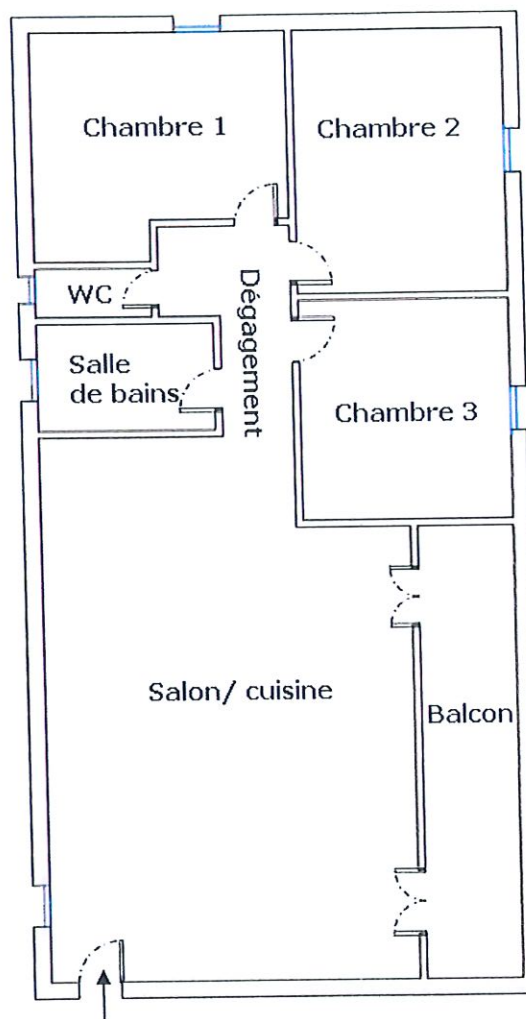
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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

Sommaire des annexes

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

6.1 - Annexe - Schéma de repérage



T4, 1er étage

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : EXPERT'IMO, auteur : TAHIR Mohssin
Dossier n° 048-08-25 du 09/09/2025
Adresse du bien : lieudit Escouto Quand Ploou
54 Ancien Chemin de Toulon (2) 83170 TOURVES

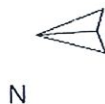
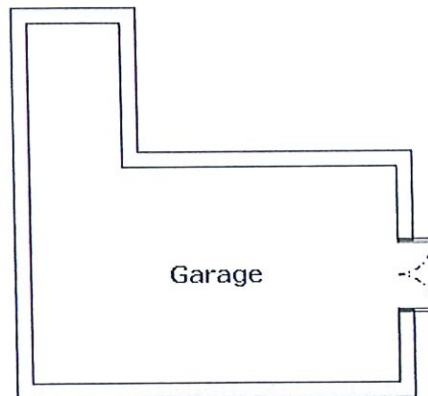
**Garage, R**

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : EXPERT'IMO, auteur : TAHIR Mohssin
 Dossier n° 048-08-25 du 09/09/2025
 Adresse du bien : lieudit Escouto Quand Ploou
 54 Ancien Chemin de Toulon (2) 83170 TOURVES

Légende

	Matériaux et produits contenant de l'amiante		Canalisation verticale type fibre ciment		Zone doute
N	Matériaux et produits ne contenant pas l'amiante		Canalisation verticale autre que fibre ciment		Toiture fibre
a?	Matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante		Tuyauterie horizontale		Toiture en m composi
	Sondage		Prélèvement		Dalle de sol cor l'amian

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

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

6.2 - ANNEXE - RAPPORTS D'ESSAIS

LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES

Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse -

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence de nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

6.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.5 - Annexe - Autres documents

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 introduisant les garanties de compétence (via la certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance

EXPERT'IMO
53 Bd des Maréchaux de la Résistance
83300 DRAGONNIAN
☎ 06 68 12 63 81 / 05 60 62 04 63
expertimo83@gmail.com
522 170 393 RCS Dragonnien



Adhésion
N°C074

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10589931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnosticteur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313
Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

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

A adhéré par l'intermédiaire de LSA Assurances, 39 rue Aristide Rostropovitch 75015 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931004074.

Garantisant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en l'immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités liées ci-après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'accréditation, d'agrément ou sous contrat.

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

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNÉE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU 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 que de droit,
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature ;

LSN Assurance
39 rue Maitland, Roubaix
CS 40020 75017 PARIS
POB 894 200 100 100 - N° 07 AS 67 000 473

BUREAU VERITAS
 Certification

Certificat attribué à
Mohssin TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Audit énergétique	Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs Immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique	16/04/2025	18/12/2029
DPE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029
Termites metropole	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gaz	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
Amiante sans mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029

Date : 16/04/2025

Numéro du certificat : 9348676

Samuel DUPRIEU - Président




* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à : voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme. Cliquez ici pour vérifier la validité de ce certificat.
 Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
 1 Place Zéha Hadid 92400 Courbevoie



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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez l

n° : 1583E28415710

Etabli le : 09/09/2025

Valable jusqu'au : 08/09/2035



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



Adresse : **lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon, TOURVES**

N° de lot: 2

Type de bien : Appartement

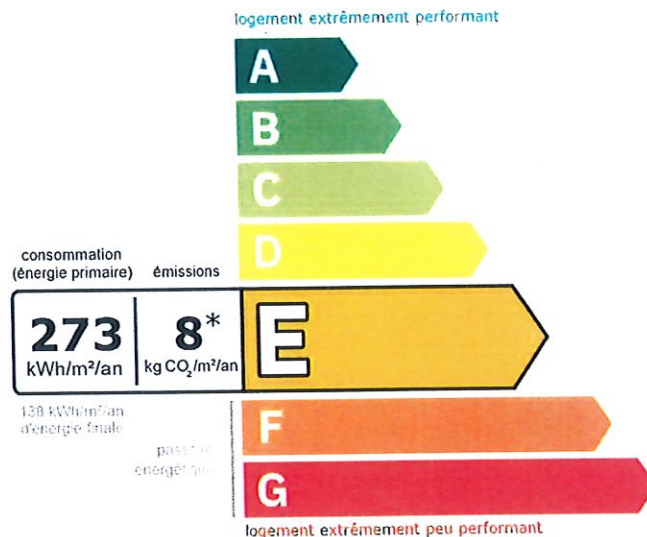
Année de construction : 1948 - 1974

Surface de référence : **86,03 m²**

Propriétaire : *****

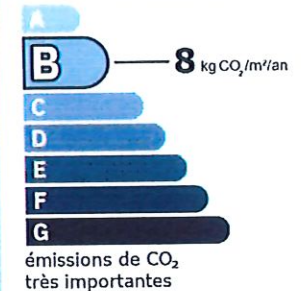
Adresse : lie
TOURVES

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



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

Ce logement émet 757 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 3 922 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, ...)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **1 660 €** et **2 330 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

EXPERT'IMO

53 BD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRAGUIGNAN
tel : 0660620463

Diagnosticteur : TAHIR Mohssin

Email : mohssin.expertimo@gmail.com

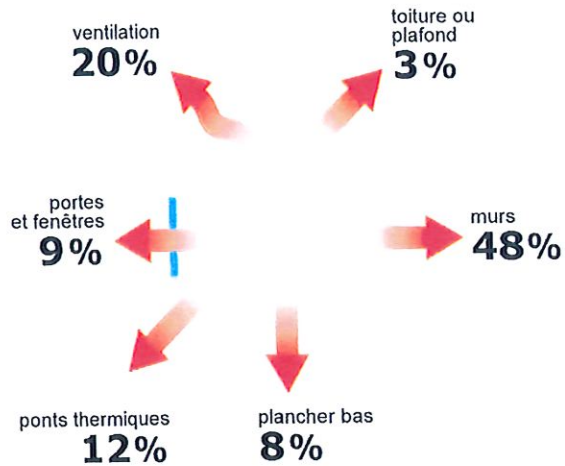
N° de certification : 9348676

Organisme de certification : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION France



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom Prénom-Adresse) sont stockées dans le fichier de l'Observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et de limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



BON

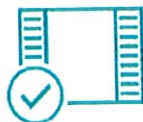
Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur



chauffage au bois

D'autres solutions d'énergies renouvelables exist



chauffe-eau thermodynamique



panneaux photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie

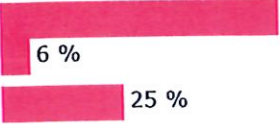


réseau de chaleur ou de froid vertueux

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dép
 chauffage	 Electrique	14 114 (6 136 é.f.)	entre 1 090 € et 1 490 €	
	 Bois	3 024 (3 024 é.f.)	entre 100 € et 150 €	
 eau chaude	 Electrique	5 476 (2 381 é.f.)	entre 420 € et 580 €	25 %
 refroidissement	 Electrique	244 (106 é.f.)	entre 10 € et 30 €	1 %
 éclairage	 Electrique	375 (163 é.f.)	entre 20 € et 40 €	2 %
 auxiliaires	 Electrique	313 (136 é.f.)	entre 20 € et 40 €	1 %
énergie totale pour les usages recensés :		23 546 kWh (11 947 kWh é.f.)	entre 1 660 € et 2 330 € par an	 Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 119ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément

à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations d'énergie pour les usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et l'entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture **soit -401€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 18°C.



Si climatisation,

température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -62% sur votre facture **soit -37€ par an**

Astuces

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



Consommation recommandée → 119ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

49ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -122€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
france-renov.gouv.fr

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

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

Vue d'ensemble du logement

	description	
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm non isolé donnant sur l'extérieur	ins
 Plancher bas	Plancher lourd type entrevousbéton, poutrelles béton non isolé donnant sur un garage Plancher lourd type entrevous béton, poutrelles béton non isolé donnant sur un local chauffé	ins
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (20 cm)	
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois / Portes- fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois / Porte(s) bois opaque pleine	m

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air installée à partir de 2015 avec en appoint un poêle à bois (bûche) installé de 2007 à 2017 label flamme verte avec programmateur pièce par pièce (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 300 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température / Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionellose (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Recommandations d'amélioration de la performance


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



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

1
Les travaux essentiels

Montant estimé : 7800 à 11700€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plancher	Isolation des planchers en sous face. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	$R > 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	

2
Les travaux à envisager

Montant estimé : 8500 à 12700€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	$\text{SCOP} = 3,9$
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	$\text{COP} = 2,8$

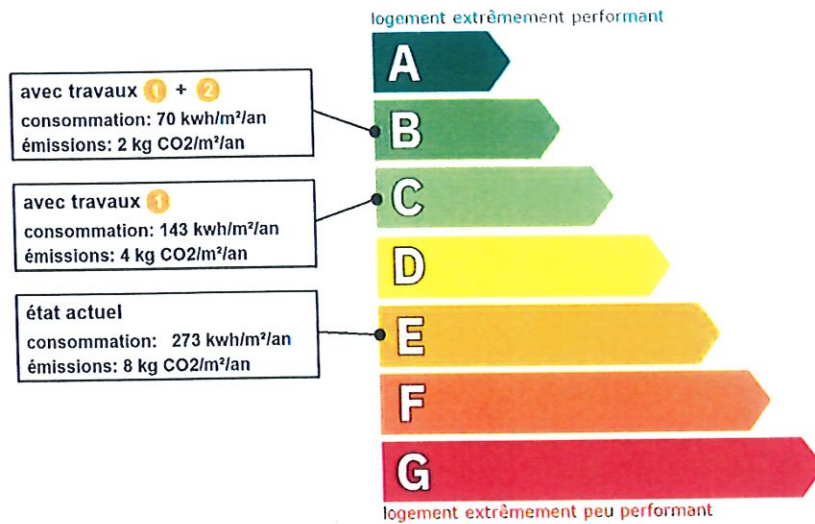
Commentaires :

Présence de convecteurs anciens, énergivores et inconfortables. Envisager leur remplacement par des systèmes plus performants

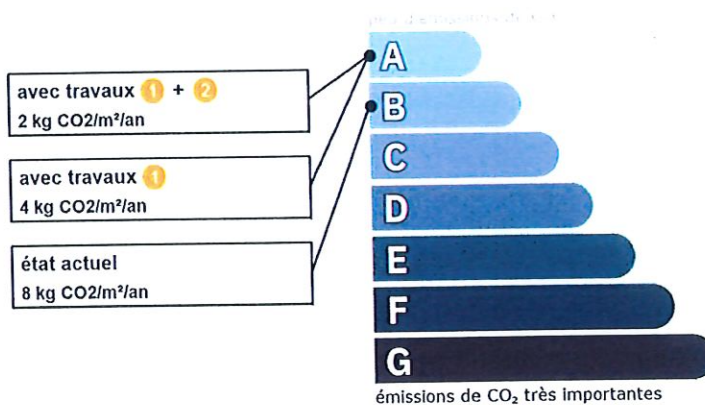
DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur le choix de travaux et d'artisans.

<https://france-renov.gouv.fr/conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr>



Pour répondre à l'urgence climatique, la France s'est engagée pour l'objectif d'ici 2050 de réduire de 80% les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des logements à un niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est la suppression des énergies fossiles émettrices de gaz à effet de serre (charbon) et à l'éradication des « énergétiques » d'ici 2028.

DPE / ANNEXES

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

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

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 048-08-25

Néant

Date de visite du bien : 28/08/2025

Invariant fiscal du logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 2628

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés à l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants vivent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des écarts importants entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui des conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national. Il peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) soumise à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		Observé / mesuré	83 Var
Altitude		Donnée en ligne	266 m
Type de bien		Observé / mesuré	Appartement
Année de construction		Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement		Observé / mesuré	86,03 m ²
Nombre de niveaux du logement		Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond		Observé / mesuré	2,62 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré	33,94 m ²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 2 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré	24,66 m ²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Épaisseur mur	Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 3 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	15,96 m ²

	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	16,11 m²
Mur 4 Ouest	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
	Surface de plancher bas	🔍 Observé / mesuré	23,65 m²
Plancher 1	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	d'autres dépendances
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	43.61 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	61.98 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Type de pb	🔍 Observé / mesuré	Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍 Observé / mesuré	non
	Surface de plancher bas	🔍 Observé / mesuré	66,68 m²
Plancher 2	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	🔍 Observé / mesuré	Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍 Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	🔍 Observé / mesuré	90,33 m²
Plafond	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	90,3315 m²
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	108.4 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	🔍 Observé / mesuré	20 cm
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	1,96 m²
F Est Ch	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 3 Est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,27 m²
F Nord	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical

F sud Ch	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	4,06 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud
Porte-fenêtre Sud	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	7,44 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
Porte	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
	Avancée l (profondeur des masques proches)	🔍 Observé / mesuré	< 2 m
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré	2,1 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
Porte	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine

	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / F Nord
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	10,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / F sud Ch
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	11,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Porte-fenêtre Sud
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	12,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 4	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 3 Est / F Est Ch
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 5	Type de pont thermique	 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Porte
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 6	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	13,8 m
Pont Thermique 7	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher 1
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,6 m
Pont Thermique 8	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher 2
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8,2 m
Pont Thermique 9	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / ITE
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	13,8 m
Pont Thermique 10	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher 1
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	5,6 m
Pont Thermique 11	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher 2
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	10,4 m
Pont Thermique 12	Type PT	Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plafond

Pont Thermique 13	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	non isolé / ITE
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	6,8 m
	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher 1
Pont Thermique 14	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	5,6 m
	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher 2
Pont Thermique 15	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	6,8 m
	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plafond
Pont Thermique 16	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	non isolé / ITE
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	7 m
	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plancher 1
Pont Thermique 16	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	5,6 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔗 Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	🔗 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔗 Observé / mesuré	oui
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	🔗 Observé / mesuré	Installation de chauffage avec appoint (insert/poêle bois/bio)
	Surface chauffée	🔗 Observé / mesuré	52,02 m²
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air installée à partir de 2015
	Année installation générateur	🔗 Observé / mesuré	2017 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique
	SCOP / COP	🔗 Observé / mesuré	3,8
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Bois - Poêle à bois (bûche) installé de 2007 à 2017 avec label verte
	Année installation générateur	🔗 Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Bois
	Type de combustible bois	🔗 Observé / mesuré	Bûches
	Type émetteur	🔗 Observé / mesuré	PAC air/air installée à partir de 2015
	Année installation émetteur	🔗 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	🔗 Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	🔗 Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de tempé
	Type d'installation de chauffage	🔗 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
Chauffage 2	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	✗ Valeur par défaut	1948 - 1974
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔗 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	🔗 Observé / mesuré	Inconnue
	Surface chauffée par l'émetteur	🔗 Observé / mesuré	34,01 m²
	Type de chauffage	🔗 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔗 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔗 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catéj étoiles)
	Année installation générateur	🔗 Observé / mesuré	2019
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique

Refroidissement	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production hors volume habitable
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	 Observé / mesuré	300 L
	Système	 Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
	Surface de référence refroidie	 Observé / mesuré	41,71 m²
	Année installation équipement	 Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Performance installation (saisie directe)	 Observé / mesuré	6,6

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2021, 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : EXPERT'IMO 53 BD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE 83300 DRAGUIGNAN
Tél. : 0660620463 - N°SIREN : 922170303 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10583931804

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEI

2583E284

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat attribué à

Mohssin TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Audit énergétique	Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique	16/04/2025	18/12/2029
DPE avec mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029
Termes metropole	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gaz	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
Amiante sans mention	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029

Date : 16/04/2025
Numéro du certificat : 9348676

Sanuel DUPRIEU - Président



BUREAU VERITAS

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus. Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme. Cliquez ici pour vérifier la validité de ce certificat
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie

cofi
CERTIFICAT DE PERSONNE
ACCREDITÉ
N°4-0
Liste des
portés d'at



RAPPORT DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Date du repérage : 28/08/2025
Validité du document : Vente : 3 ans ; Location : 6 ans

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES

Textes réglementaires	Arrêté du 28 septembre 2017 Application des articles L. 134-7, R134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation.
Norme(s) utilisée(s)	D'après la norme NF C16-600 de juillet 2017 <i>Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non défini dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté.</i>

1. Désignation du ou des immeubles bâtis

lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon 83170 TOURVES Lot numéro 2, Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 2628 <u>Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :</u> Au rez de chaussée: un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse, d'une terrasse couverte et d'un jardin. Au 1er étage: le lot n° 2, soit un appartement composé d'un salon/cuisine, dégagement, 3 chambres, WC, salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon. Des combles perdus sont au dessus.	Type de bâtiment : Appartement <u>Année de construction du bien</u> : Non communiqué (antérieur à 01/07/1997) <u>Année de l'installation</u> : Non communiqué (antérieur à 01/07/1997) <u>Distributeur</u> : ENEDIS <u>Installation sous tension</u> : NON <u>Numéro du compteur</u> : 03196445991298
<u>Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :</u> Néant	

2. Désignation du donneur d'ordre

Qualité du donneur d'ordre : Avocat
TEGO AVOCATS
6, Le Verger des Ferrages - 83510 LORGUES Email : cabinet-lorgues@tego-avocats.fr

3. Désignation de l'opérateur de diagnostic

SARL EXPERT'IMO 53, Bd des martyrs de la résistance - 83300 DRAGUIGNAN - SIRET : 922 170 303 00015 - APE : 7120B Compagnie d'assurance: AXA France IARD n°10583931804 Date de validité : 31/12/2025	<u>Certification de compétence 9348676</u> délivrée par VERITAS CERTIFICATION France, le 23/12/2024 <u>Nom de l'opérateur</u> : TAHIR Mohssin <u>Date d'échéance</u> : 22/12/2028
--	--

*Abréviations utilisées : So : Sans objet ; na : Non applicable ; nv : Non visible ; nc : Non communiqué, nr : Non renseigné
Sdp : Socle de prise ; TGBT : Tableau général basse tension ; AGCP : Appareil général de coupure et de protection

4. Limites du champ du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux : d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, des être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. ; lorsqu'ils alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hors démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

5. - Conclusions

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☒ **1.** L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité. (Fiche B.1)
- ☐ **2.** Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à terre. (Fiches B.1 & B.3)
- ☐ **3.** Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit (Fiche B.4)
- ☒ **4.** La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire. (Fiches B.5 & B.6)
- ☒ **5.** Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs. (Fiche B.7 & B.8.3.e)
- ☒ **6.** Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. (Fiche B.8 sauf B.8.3.e)

Installations particulières :

- ☐ **P1, P2.** Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative par un inversement.
- ☐ **P3.** Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☐ **IC.** Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

5-1- Conclusions relatives à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Domaines	Anomalies	Mesures compensatoires
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Recommandations : L'AGCP (Appareil Général de Commande et de Protection) n'est pas placé à l'intérieur de la partie privative du logement ; <i>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer un AGCP à l'intérieur de la partie privative du logement</i>	

Domaines	Anomalies	Mesures compensa
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Recommandations : Présence de socle de prise avec conducteur de terre non relié à celle-ci. (1er étage, T4 - Salon/ cuisine, 1er étage, T4 - Dégagement, 1er étage, T4 - Salle de bains, 1er étage, T4 - Chambre 1, 1er étage, T4 - Chambre 2, 1er étage, T4 - Chambre 3)	B3.3.6 1 Alors que des prise de courant ou des de l'installation ne sont à la terre (B.3.3.6 a1), la mesure compensatoire suivante est correctement en œuvre : - protection du (des) C (s) concerné (s) ou de l'installation électrique moins un dispositif différentiel de haute sensibilité ≤ 30
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Recommandations : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) est incomplète ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de compléter la LES (1er étage, T4 - Salle de bains)	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Recommandations : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (1er étage, T4 - Salon/ cuisine, 1er étage, T4 - Dégagement, 1er étage, T4 - Salle de bains, 1er étage, T4 - Chambre 1, 1er étage, T4 - Chambre 2RdC - Garage) L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Recommandations : Présence de borne de connexion de type "domino" présentant des parties actives nues sous tension ; Envisager l'installation des bornes dans des boîtes ou des plinthes. (1er étage, T4 - Chambre 1)	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Recommandations : Présence de matériel électrique vétuste (douille métallique) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes (1er étage, T4 - Chambre 1, 1er étage, T4 - Chambre 3) L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Recommandations : Présence de douilles à usage temporaire dite de "chantier". ; Envisager le remplacement de celles-ci par des douilles conforme. (1er étage, T4 - Chambre 2, 1er étage, T4 - Balcon)	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Recommandations : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés (1er étage, T4 - Chambre 2, 1er étage, T4 - Chambre 3, 1er étage, T4 - Balcon)	

(1) Mesure compensatoire : lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit de l'opérateur identifie si des mesures compensatoires ont été mises en place pour limiter un risque de chocs électrique.

Installations particulières :

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Domaines	Anomalies relatives aux installations particulières
Néant	-

IC. Informations complémentaires

☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

6. Avertissement particulier

➤ **Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes :** B1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privée, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et sur des parties communes appropriées

➤ **Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :** Néant

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour du contrôle
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour du contrôle
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour du contrôle
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour du contrôle
B3.3.1 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Élément constituant la prise de terre approprié	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.1 c	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Prises de terre multiples interconnectées même bâtiment.	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.2 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'un conducteur de terre	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.2 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section du conducteur de terre satisfaisante	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.3 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Qualité satisfaisante de la connexion du conducteur de terre, de la liaison équipotentielle principale, du conducteur principal de protection, sur la borne ou barrette de terre principale	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.4 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Connexions assurées entre les élts conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP <= 2 ohms	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.4 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.5 c	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Eléments constituant le conducteur principal de protection appropriés	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.5 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	Contrôle impossible: prise de terre non visible (ce qui est situé dans les parties communes); <i>Vérifier copropriété l'existence d'une prise de terre.</i>
B3.3.6 a3 Compensé	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Tous les circuits (hors ceux des prises) sont reliés à la terre	Non visibles

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite
B5.3 b	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas ou partiellement visible ; <i>Faire intervenir un électricien afin de vérifier la LES et la compléter si besoin (1) Salle de bains</i>
B5.3 d	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses	La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas ou partiellement visible ; <i>Faire intervenir un électricien afin de vérifier la LES et la compléter si besoin (1) Salle de bains</i>
B6.3.1 c	B6 - Respect des règles liées aux zones dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Matériel électrique BT (>50VAC ou >120VCC) placé sous la baignoire accessible qu'en retirant le tablier ou la trappe à l'aide d'un outil	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique

7. Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

En tout état de cause, Il est conseillé de faire réaliser les opérations de mise à niveau sécurité des domaines concernés par l'installation, par un électricien qualifié.

CACHET DU CABINET ET SIGNATURE DU DIAGNOSTIQUEUR

Visite effectuée le : 28/08/2025
État rédigé à DRAGUIGNAN, le 09/09/2025

Par : TAHIR Mohssin

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



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

8. EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas de défaut, le courant électrique dans une partie ou la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de défaut d'électrification, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique en cas de défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, d'évacuer le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de la fourniture de l'alimentation électrique, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, le passage du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Son absence prive, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsqu'il est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont a (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont p à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'i risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la pis bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du cor lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Objectif des dispositions et description des risques encourus

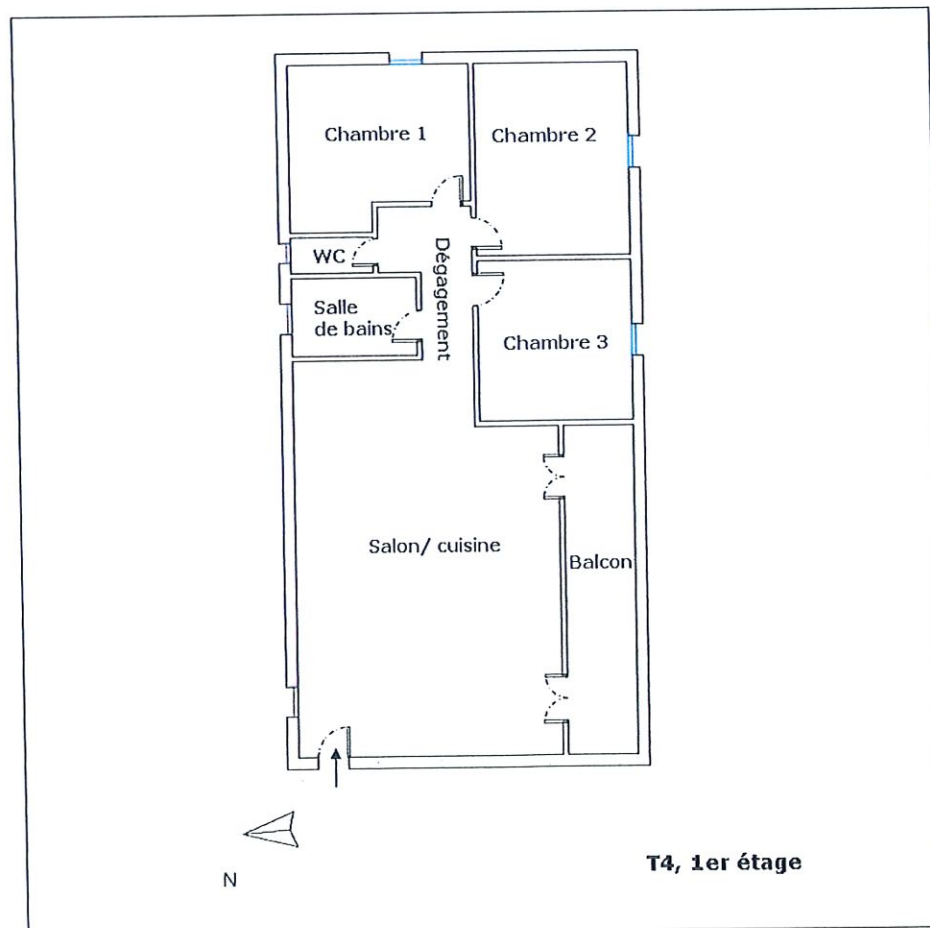
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation

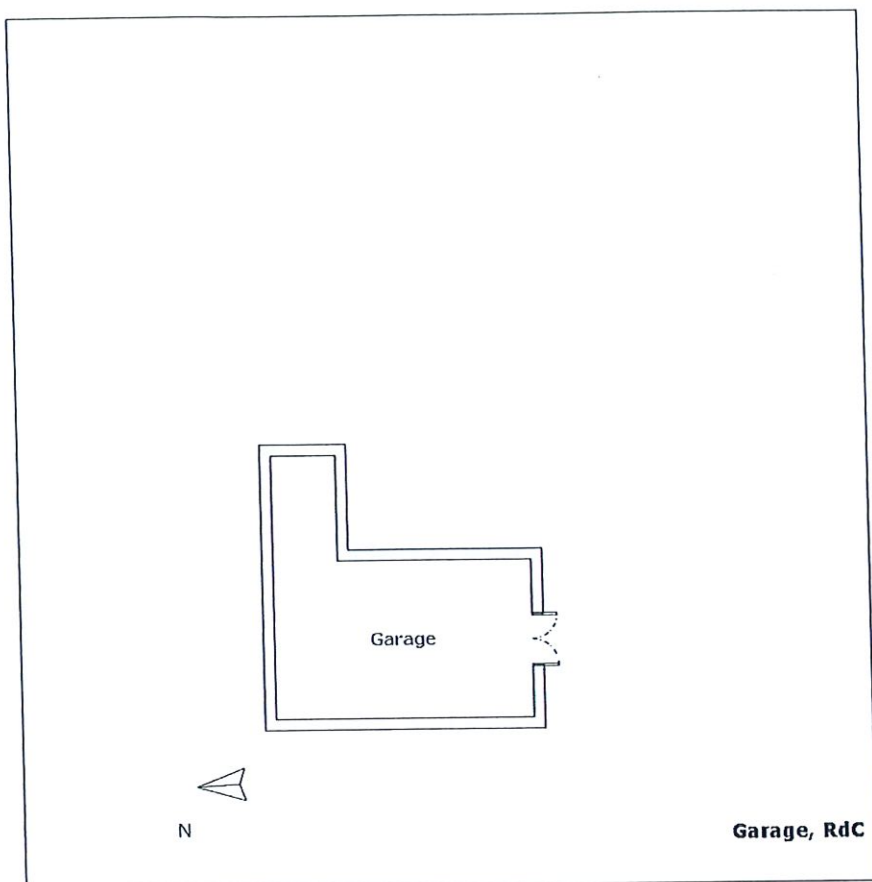
électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'appa courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale o des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'intro particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures gr l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'él voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

ANNEXE - CROQUIS





Annexe - Illustrations données à titre d'exemple (liste non exhaustive)



Photo PhEle001

Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (1er étage, T4 - Salon/ cuisine, 1er étage, T4 - Dégagement, 1er étage, T4 - Salle de bains, 1er étage, T4 - Chambre 1, 1er étage, T4 - Chambre 2RdC - Garage)



Photo PhEle001

Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (1er étage, T4 - Salon/ cuisine, 1er étage, T4 - Dégagement, 1er étage, T4 - Salle de bains, 1er étage, T4 - Chambre 1, 1er étage, T4 - Chambre 2RdC - Garage)

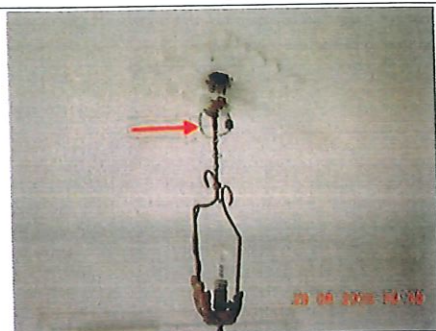


Photo PhEle002

Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.

Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécaniques sur les conducteurs non protégés (1er étage, T4 - Chambre 2, 1er étage, T4 - Chambre 3, 1er étage, T4 - Balcon)



Photo PhEle002

Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.

Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécaniques sur les conducteurs non protégés (1er étage, T4 - Chambre 2, 1er étage, T4 - Chambre 3, 1er étage, T4 - Balcon)

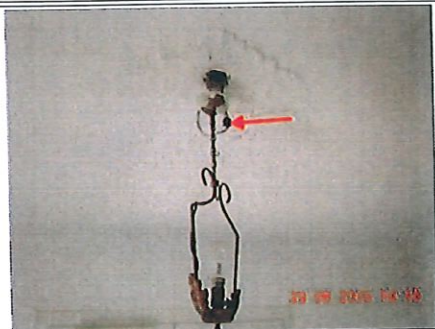


Photo PhEle003

Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.

Remarques : Présence de borne de connexion de type "domino" présentant des parties actives nues sous tension ; Envisager l'installation des bornes dans des boîtes ou des plinthes. (1er étage, T4 - Chambre 1)



Photo PhEle004

Libellé de l'anomalie : B8.3 a L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.

Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles électriques vétustes (1er étage, T4 - Chambre 1, 1er étage, T4 - Chambre 3))



Photo PhEle005

Libellé de l'anomalie : B8.3 b L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.

Remarques : Présence de douilles à usage temporaire dite de "chantier" ; Envisager le remplacement de celles-ci par des douilles conformes. (1er étage, T4 - Chambre 2, 1er étage, T4 - Balcon)

Commentaires et observations

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au r anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'acc d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Mesures et caractéristiques de l'installation électrique du logement :

Valeur de la sensibilité du ou des dispositif(s) différentiel(s) protégeant l'ensemble de l'installation : 30 mA

Caractéristique du disjoncteur de branchement : $I_{\Delta t}=500 \text{ mA}$; $I_r=45 \text{ A}$

Caractéristique du DDHS : $I_{\Delta t}=30 \text{ mA}$, $I_r=63 \text{ A}$;

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle est et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 048-08-25
Réalisé par Edouard BOUDSOCQ
Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 9 septembre 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral
N° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023

Références du bien

Adresse du bien
lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon
83170 Tourves

Référence(s) cadastrale(s):
OD2628

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 indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
PPRt	Effet thermique Titanobel	approuvé	01/07/2011	non	non
PPRt	Effet de surpression Titanobel	approuvé	01/07/2011	non	non
PPRt	Effet toxique Titanobel	approuvé	01/07/2011	non	non
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				oui	-
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert ⁽²⁾				non	-

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.					

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Non	0 site * à - de 500 mètr

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

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EURC

(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 : publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées 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/donnees/pdexposition-au-bruit-peb>

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

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'information l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'information l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, 1 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	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

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

Sommaire

Synthèses	
Formulaire récapitulatif	
Obligations Légales de Débroussaillage	
Procédures ne concernant pas l'immeuble	
Déclaration de sinistres indemnisés	
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	
Annexes	

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 09/09/2025

Parcelle(s) : 0D2628

lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon 83170 Tourves

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la

Inondation ☐Crue torrentielle ☐Remontée de nappe ☐Submersion marine ☐

Avalanche

Mouvement de terrain ☐Mvt terrain-Sécheresse ☐Séisme ☐Cyclone ☐

Eruption volcan

Feu de forêt ☐autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la

Risque miniers ☐Affaissement ☐Effondrement ☐Tassement ☐

Emission de

Pollution des sols ☐Pollution des eaux ☐autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui ☐

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la

Risque Industriel ☐Effet thermique ☐Effet de surpression ☐Effet toxique ☐

Projet

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐zone 2 ☒zone 3 ☐zone 4 ☐

zone 5

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Fort

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☐zone 2 ☒

zone 3

Faible

Faible avec facteur de transfert

Sign

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

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

oui ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

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

oui ☐

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui ☐

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐non ☐

zonage indispo

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler*

oui ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur M. DENIZOT Francois

à

le

Acquéreur -

à

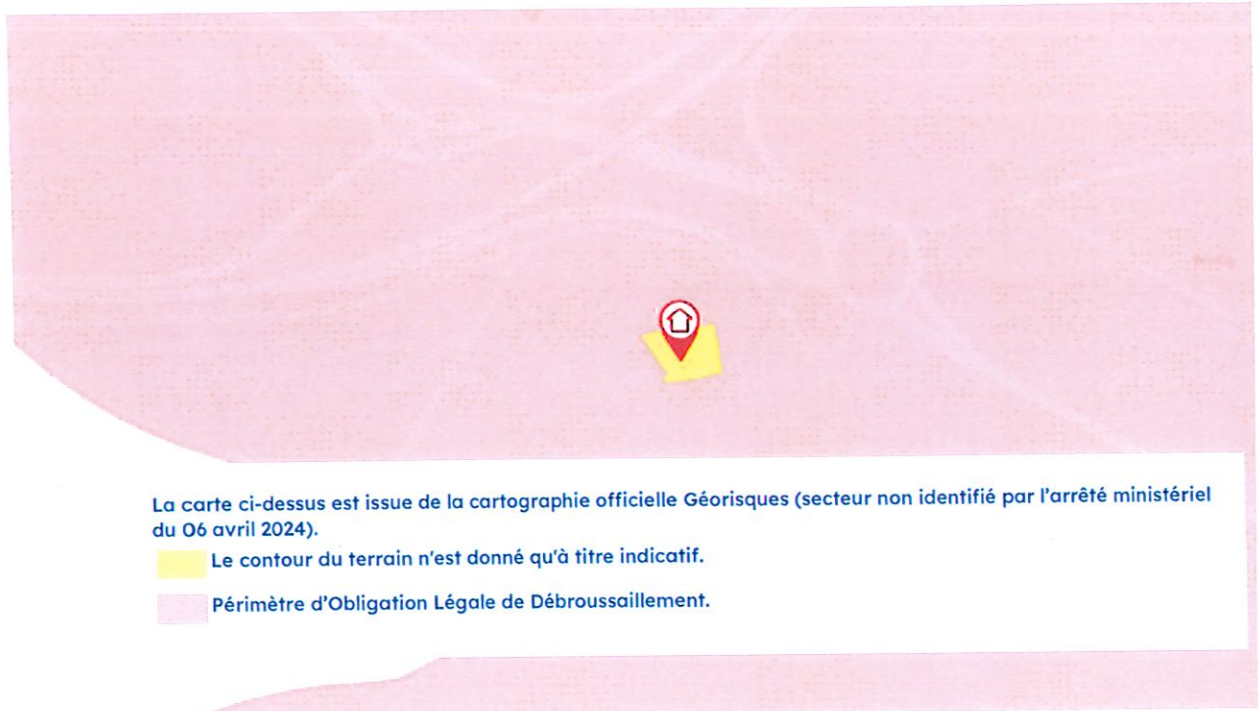
le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

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 Débroussailler remplissant l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

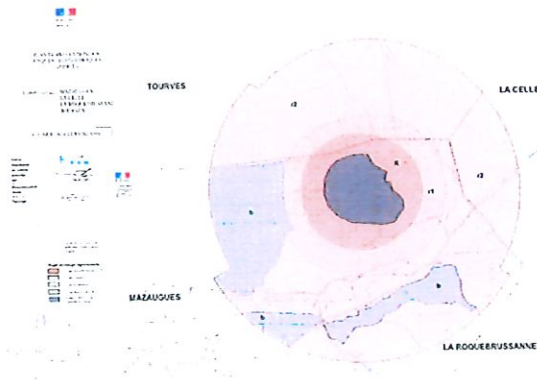
- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée c
 - 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.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRt multirisque, approuvé le 01/07/2011

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



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 "Indemni"

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indem
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2021	05/10/2021	14/01/2022	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	20/10/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	19/11/2011	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2007	30/09/2007	10/12/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	10/12/2008	☐

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

Préfecture : Toulon - Var

Commune : Tourves

Adresse de l'immeuble

lieudit Escouto Quand Ploou 54 Ancien Chemin de Toulon
Parcelle(s) : 0D2628
83170 Tourves
France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

M. DENIZOT François

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. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenu la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	

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

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 09/09/2025 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 2, sismicité Faible) 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 Géorisques

Sommaire des annexes

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

Cartographies :

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

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



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du**

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
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 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 des 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 ou 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 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'informer 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 ils disposent sur le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Les informations relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et des risques 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 sera 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 e la mer du Var et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce q concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait le,

16 OCT. 2023

Le Préfet

Philippe MAHÉ

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.

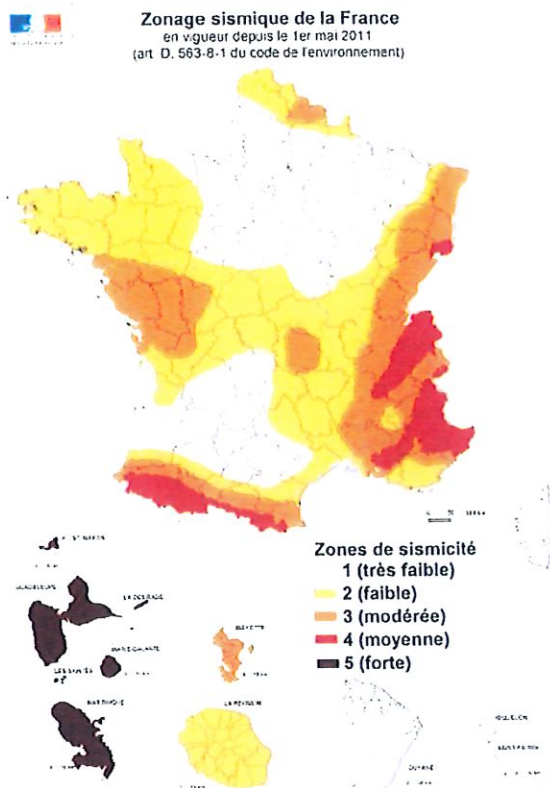
La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

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 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est i

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

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelé zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maison

- en zone 5, des règles simplifiées appelées Cf peuvent s'appliquer pour les maisons individu

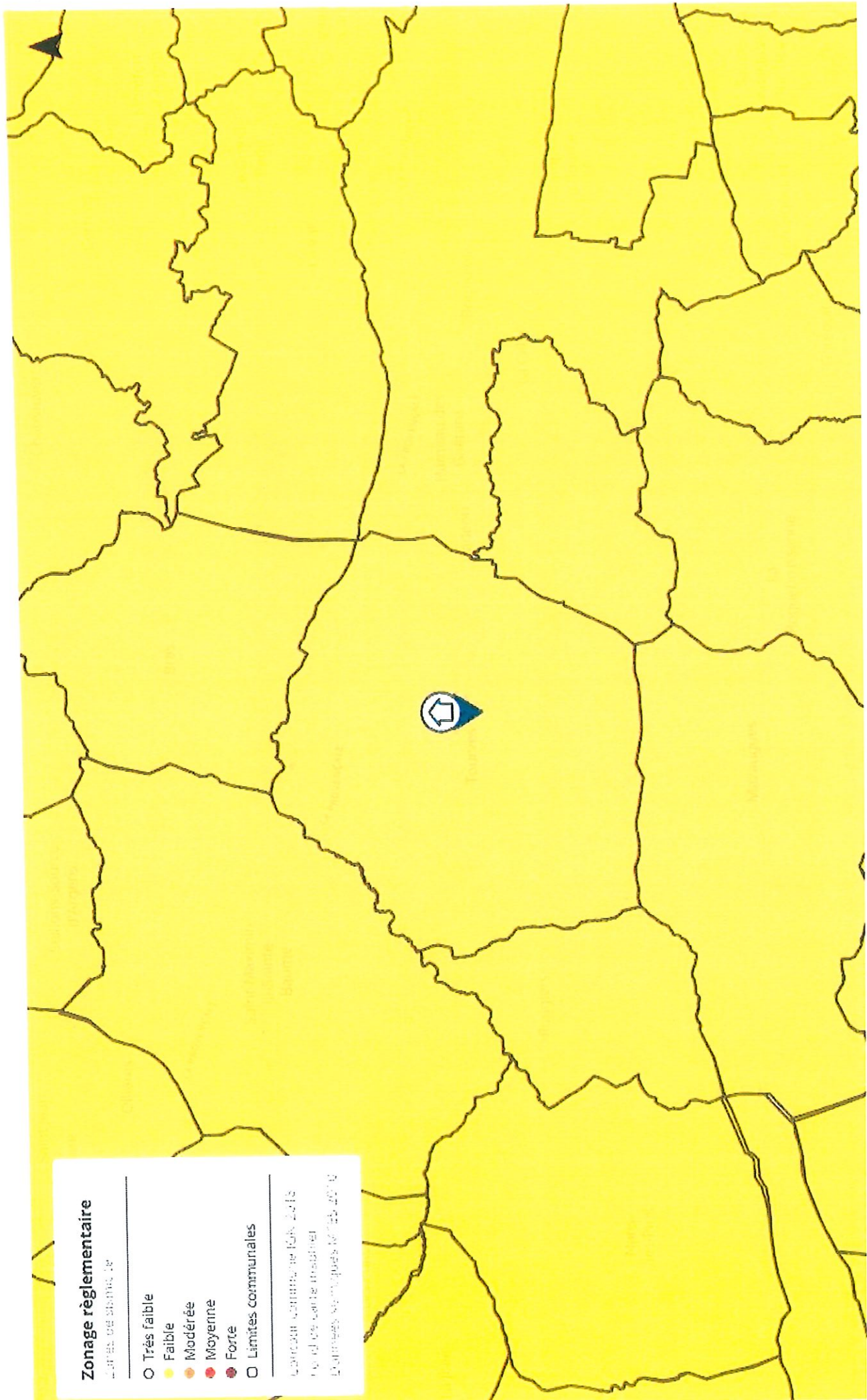
Pour connaître, votre zone de sismicité: <http://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaissez-vous votre zone de sismicité ? »

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

Pour en savoir plus:

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

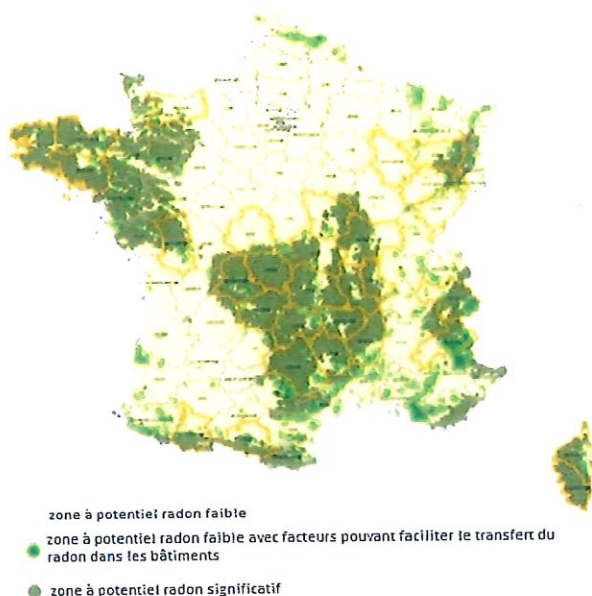
Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



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



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturelles en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est de $10 Bq/m^3$. Il existe néanmoins d'importantes disparités caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ventilation 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 pe sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposent 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 sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 10 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 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour, chambre, etc.). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées sont 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 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 départementale 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 $300 Bq/m^3$. 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, pas de portes, etc.) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le sous-sol de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels 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 les éléments radioactifs 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 intention.

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 placement des détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec au minima deux détecteurs à positionner de préférence dans une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire. L'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement, 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. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à mettre en œuvre les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation et 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 de fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour vérifier 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

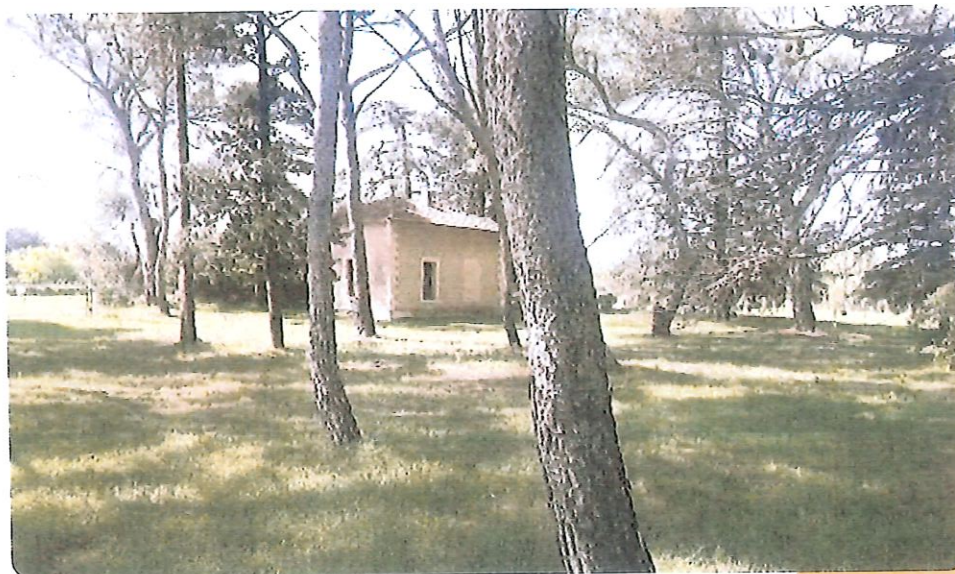
*Liberté
Égalité
Fraternité*

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 **une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, c'est-à-dire un but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, de 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 défrichement. 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, vous devrez respecter la profondeur du débroussaillage sur des parcelles voisines au-delà des limites de votre propriété.

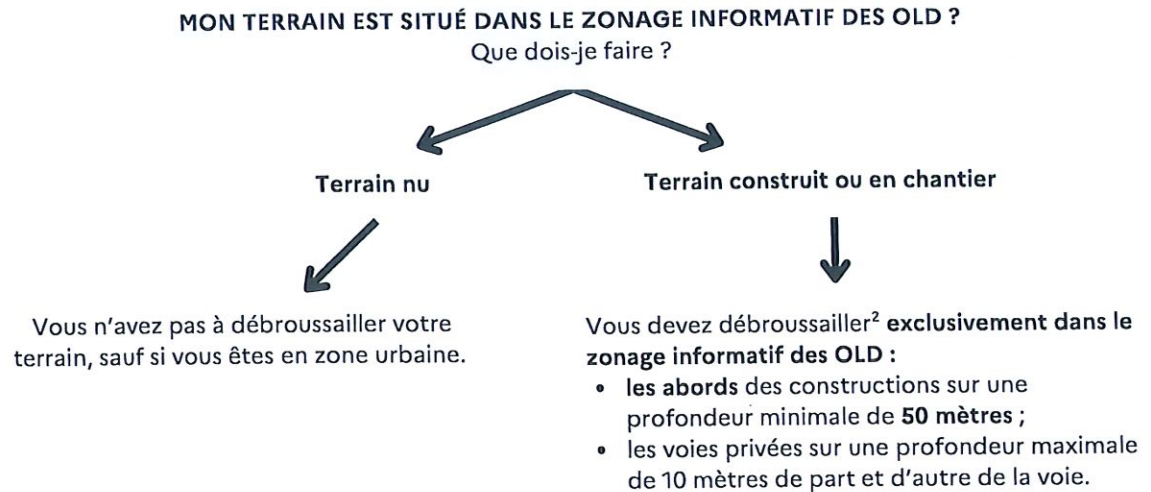
En cas de non-respect de ces obligations, vous serez exposé à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

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

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

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

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/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**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- 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 concerné par les travaux de débroussailler

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

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur **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 parcelle voisine.**

Dans ce cas :

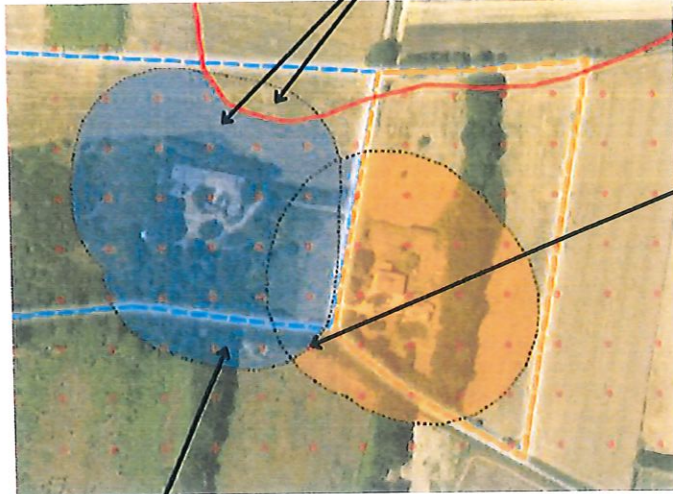
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement 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 votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité 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 débroussaille 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 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 ne pas 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.



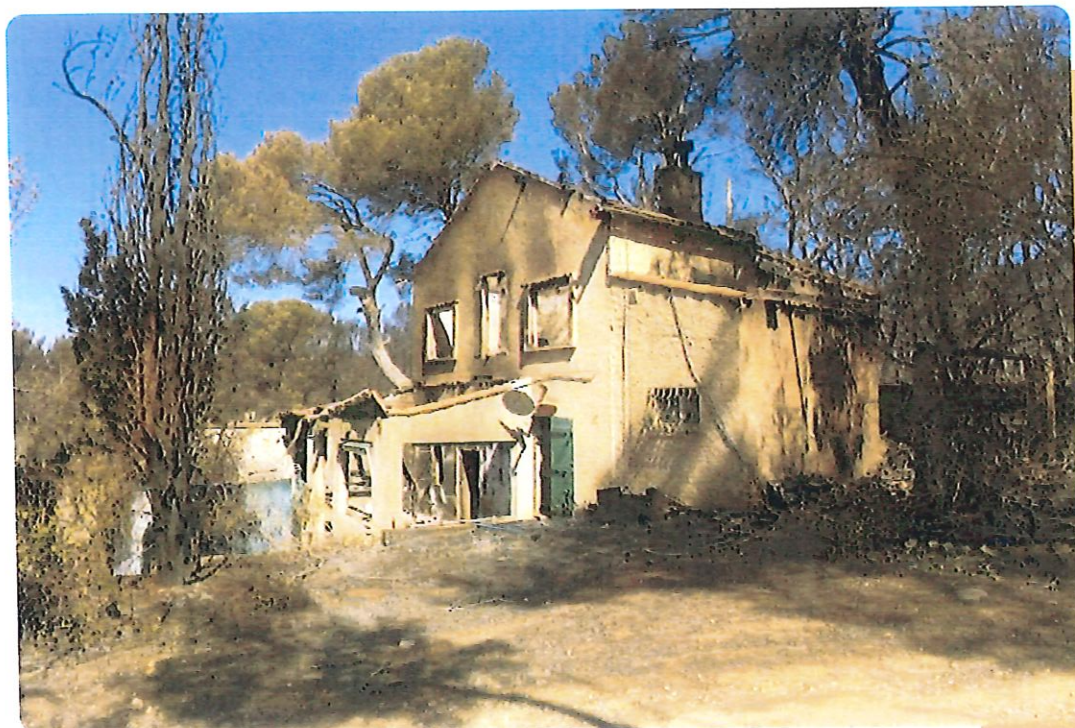
Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de 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.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **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 5 ans d'emprisonnement ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative 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](#)

jedebroussaille.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](#)



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

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 introduisant les garanties de compétence (via la certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans 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 DRAGUIGNAN

☎ 06 68 12 83 81 / 06 60 62 04 63

expertimo.83@gmail.com

922 170 303 RCS Draguignan



Adhésion
N°C074

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

EXPERT'IMO

53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE

83300 DRAGUIGNAN

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931804C074.

Garantisant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.

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

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU 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 que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
75815 Paris Cedex 17



Police N°10583931804C074

Activités assurées

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et/ou certification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Services Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif
- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores dont (C terminés et F Terminés ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mérule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat » Cette activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrément par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 25 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante en "hors programme environnement" » (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.



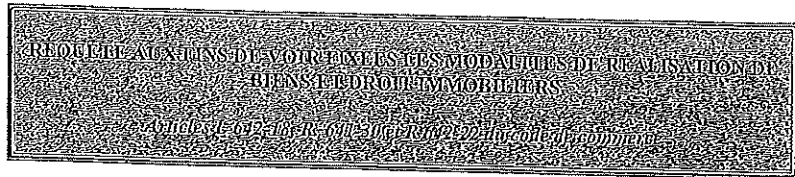
Police N°10583931804C074

- Missions d'altimétrie, Thermographie
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit Energétique pour les Maisons Individuelles ou les Bâtiments Monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locaux ou dans le cadre de la construction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électrique dans le cadre du Travaux
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activité de conception
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millièmes de copropriété)
- Diagnostic de décence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neufs
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aéraulique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aéraulique de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aéroplanes (ENSA)

Légende :

F : Formation - C : Certification - AC : Accréditation

Tribunal de Commerce de Draguignan



Affaire : Monsieur Francois DENIZOT R1879
 Date de la Liquidation judiciaire : 1 août 2023
 Juge-Commissaire : Madame Isabelle RUGERE C. 1879
 Mission : Liquidateur

08 AOUT 2024

LA SOUSSIGNEE :

63300 DRAGUIGNAN
 Déposé sous le n°

SELARL DELORET CONSTANT, Mandataires Judiciaires sis à Draguignan, Centre
 Hermès, 29 rue Georges Cisson, prise en la personne de Maître Julien CONSTANT
 aux présentes en sa qualité de Liquidateur de *****
 prononcé par le Tribunal de Commerce de Draguignan, en date du 11 juin 2025

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

04 SEP. 2024 223

63300 DRAGUIGNAN
 Déposé sous le n° 24/3640

Qu'il résulte des dispositions de l'article L. 642-18 du code de commerce que « Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles L. 322-7, L. 322-8 à L. 322-11 et L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère.

Pour les adjudications réalisées en application des alinéas qui précèdent, le paiement du prix au liquidateur et des frais de la vente emportent purge des hypothèques et de tout privilège du chef du débiteur. L'adjudicataire ne peut, avant d'avoir procédé à ces paiements, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à l'acquisition de ce bien.

0304/02 2025 D N° 16517
 Publié et enregistré le 15/07/2025 au TCR de DRAGUIGNAN
 L'huissier : N. M. C.
 L. N. : 15,00 EUR
 T. P. : 15,00 EUR



*Le liquidateur répartit le produit des ventes et règle l'ordre entre les créanciers, sous réserve des contestations qui sont portées devant le juge de l'exécution.
En cas de liquidation judiciaire d'un débiteur, personne physique, le tribunal peut, en considération de sa situation personnelle et familiale, lui accorder des délais de grâce dont il détermine la durée pour quitter sa maison d'habitation principale.
Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.»*

Que l'article R 642-22 prévoit que : « *Le juge-commissaire qui autorise, en application de l'article L642-18, la vente des immeubles par voie de saisie immobilière ou d'adjudication amiable détermine:*

1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;

2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;

3° Les modalités de visite des biens.

*Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.
Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe »*

Qu'il appert des dispositions de l'article R.642-40 alinéa 1 qu' « *En application de l'article L. 642-22, la publicité des cessions d'entreprises et des réalisations d'actifs est faite par les mandataires de justice au moyen d'un service informatique accessible par l'internet. »*

Que l'article R. 641-30 dispose : « *Le conjoint du débiteur doit être entendu ou dûment convoqué avant toute décision ordonnant ou autorisant la vente des biens de la communauté. »*

Que par jugement du 13 juin 2023, le Tribunal de Commerce de Draguignan a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de *****

Qu'il est précisé, qu'à l'issue du jugement du 13 juin 2023, le Tribunal de Commerce de Draguignan a constaté que la distinction des patrimoines professionnel et personnel n'étaient pas strictement respectée, et ouvert la procédure, tant sur le patrimoine professionnel, que personnel.

Que par jugement du 1^{er} août 2023, le Tribunal de Commerce de Draguignan a converti la procédure de redressement judiciaire, en liquidation judiciaire.



Qu'à l'ouverture de la procédure collective *** est propriétaire de biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété, et comprenant :

- *Au rez-de-chaussée : un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse d'environ 12,99 m², d'une terrasse couverte d'environ 5,52 m² et d'un jardin d'une superficie d'environ 207,96 m²*
 - *Au premier étage : un appartement composé d'un salon, dégagement, trois chambres, W.C., salle de bains, et la jouissance exclusive d'un balcon d'environ 1,79 m² et d'une terrasse d'environ 10,10 m²*
 - *Combles au-dessus*
- Et les six cent quatorze millièmes (614/1000èmes) de la propriété au sol et des parties communes générales.*

Que ce bien a été acquis par ***** selon acte authentique reçu par devant Maître Laure ATHENOUX, Notaire Associée sise à Brignoles, moyennant le prix de 180.000,00 €.

Que les biens et droits immobiliers dont s'agit sont grevés par :

- Une hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 02 juillet 2021, au bénéfice de la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, sous la référence 8304P02 2021V6141, pour une créance en principal de 15.037,50 €, avec effet jusqu'au 02 juillet 2024
- Une hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 20 juillet 2021, au bénéfice de la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, sous la référence 8304P02 2021V6778, pour une créance en principal de 15.037,50 €, avec effet jusqu'au 20 juillet 2024
- Une hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 11 août 2021, au bénéfice de la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, sous la référence 8304P02 2021V7687, pour une créance en principal de 15.037,50 €, avec effet jusqu'au 11 août 2024
- Une hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 10 janvier 2022, au bénéfice de la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, sous la référence 8304P02 2022V114, pour une créance en principal de 160.000,00 €, avec effet jusqu'au 10 janvier 2025

Que la procédure collective ouverte à l'égard ***** est « bi-patrimoniale », au sens de l'article L. 681-2 III du Code de Commerce, et comprend dès lors, tant le patrimoine professionnel, que personnel.



Qu'au terme de ce même article, « Les droits de chaque créancier sur le patrimoine professionnel, le patrimoine personnel ou tout ou partie de ces patrimoines sont déterminés conformément à la section 3 du chapitre VI du titre II du livre V et du présent livre. Le tribunal traite, dans un même jugement, des dettes dont l'entrepreneur individuel est redevable sur ses patrimoines professionnel et personnel, en fonction du droit de gage de chaque créancier, sauf dispositions contraires. »

Que la résidence principale est ainsi appréhendée par la procédure collective, celle-ci dépendant du patrimoine personnel, et soumise au gage des créanciers ayant accès au patrimoine personnel.

Que dans l'intérêt collectif des créanciers, il appartient à l'exposant, ès qualités, de poursuivre la réalisation des biens et droits immobiliers dont s'agit.

Que selon ordonnance du 23 avril 2024, la SARL IMMO SERVICES VAR, représentée par Monsieur Christophe AUBOIS, expert-immobilier, a été désignée à l'effet de dresser l'état descriptif, et déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

Que l'expert a dressé son rapport le 26 juin 2024, retenant une valeur vénale de 190.000,00 €.

Que dans l'intérêt collectif des créanciers, il appartient à l'exposant, ès qualités de poursuivre la réalisation des biens et droits immobiliers dont s'agit.

C'EST POURQUOI LE SOUSSIGNE REQUIERT

PLAISE A MADAME LE JUGE-COMMISSAIRE

Bien vouloir fixer les modalités de publicité.

Bien vouloir fixer une date de remise des offres.

Bien vouloir fixer la date d'audience au cours de laquelle les offres seront examinées.

Bien vouloir fixer, à l'issue du délai, les modalités de réalisation des biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

Bien vouloir convoquer *****

Fait à Dragnignan, le 6 août 2024

Liquidateur Judiciaire
Julien CONSTANT



TRIBUNAL DE COMMERCE DE DRAGUIGNAN
ORDONNANCE DU JUGE-COMMISSAIRE

Procédure collective : Monsieur François DENIZOT

Date de la liquidation judiciaire : 1er août 2023

Liquidateur : SELARL DELORET CONSTANT, prise en la personne de Maître Julien CONSTANT

Affaire : *****

GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE

11 JUN 2025

83300 DRAGUIGNAN
Déposé sous le n°

2024/3640

ET : SELARL DELORET CONSTANT
 Prise en la personne de Maître Julien CONSTANT,
 Liquidateur de *****
 Centre Hermes, 29 rue Cisson
 83300 DRAGUIGNAN
 Comparaisant en personne

Décision contradictoire et en premier ressort, prononcée par mise à disposition au Greffe.

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 26 mai 2025

Par requête déposée au Greffe, la SELARL DELORET CONSTANT, prise en la personne de Maître Julien CONSTANT, agissant en qualité de Liquidateur de **, nous a saisi d'une requête aux fins de fixer les modalités de réalisation des biens et droits immobilier, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

Selon ordonnance du 03 septembre 2024, la SELARL DELORET CONSTANT, prise en la personne de Maître Julien CONSTANT, agissant en qualité de Liquidateur de **, a été autorisé à régulariser des mesures de publicités, afin de rechercher des acquéreurs de gré à gré, et les parties ont été régulièrement convoquées devant le juge-commissaire pour y être entendues à l'audience du 21 octobre 2024.

L'affaire a fait l'objet de renvois successifs aux audiences du 24 février 2025 et 26 mai 2025, à l'issue de laquelle elle fût mise en délibéré au 11 juin 2025.

Le Liquidateur a été entendu en sa requête, rapportant que ** est propriétaire, à l'ouverture de la procédure de biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété, et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un garage et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse d'environ 12,99 m², d'une terrasse couverte d'environ 5,52 m² et d'un jardin d'une superficie d'environ 207,96 m²

ER

MH



- Au premier étage : un appartement composé d'un salon, dégagement, trois chambres, W.C., salle de bains, et la jouissance exclusive d'un balcon d'environ 1,79 m² et d'une terrasse d'environ 10,10 m²
 - Combles au-dessus
- Et les six cent quatorze millièmes (614/1000èmes) de la propriété au sol et des parties communes générales.

Ce bien a été acquis par ** selon acte authentique reçu par devant Maître Laure ATHENOUX, Notaire Associée sise à Brignoles, moyennant le prix de 180.000,00 €.

Le Liquidateur a rapporté que la procédure collective ouverte à l'égard de ** est « bi-patrimoniale », au sens de l'article L. 681-2 III du Code de Commerce, et appréhende dès lors, tant le patrimoine professionnel, que personnel, et que la résidence principale est ainsi appréhendée par la procédure collective, celle-ci dépendant du patrimoine personnel, et soumise au gage des créanciers ayant accès au patrimoine personnel.

Selon ordonnance du 23 avril 2024, la SARL IMMO SERVICES VAR, représentée par Monsieur Christophe AUBOIS, expert-immobilier, a été désignée à l'effet de dresser l'état descriptif, et déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

L'expert a dressé son rapport le 26 juin 2024, retenant une valeur vénale de 190.000,00 euros.

Le Liquidateur a justifié avoir régularisé un avis d'appel d'offre, lequel a été diffusé sur le site Internet « ACTIFY ».

Le Liquidateur a rapporté qu'en l'absence d'offres de gré à gré, il convenait de voir ordonner la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

***** comparant en personne, a été entendu en ses observations, et a rapporté être favorable à la vente aux enchères publiques du bien immobilier.

SUR CE :

Vu les dispositions de l'article L. 642-18, R. 641-30, R. 642-23, R. 642-36, et suivants du Code de Commerce,

Vu la requête présentée par la SELARL DELORET CONSTANT, prise en la personne de Maître Julien CONSTANT, agissant en qualité de Liquidateur de *****, aux fins de fixer les modalités de réalisation des biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

Vu le rapport d'expertise dressé par l'expert-immobilier le 26 juin 2024,

Vu la mesure de publicité régularisée par le Liquidateur aux fins de rechercher des

22

11



acquéreurs de gré à gré,

Vu qu'aucune offre de gré à gré n'a été déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de Draguignan,

Vu l'avis favorable de [****] à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobilier, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

Vu qu'il échet d'ordonner la vente aux enchères publiques des biens et droits immobilier, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

PAR CES MOTIFS

Nous, Isabelle RÜGBR, Juge près le Tribunal de Commerce de Draguignan et juge-commissaire de l'affaire dont s'agit, assistée de Muriel HERMITTE, commis greffier, lors des débats et du prononcé.

Ordonnons la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers, consistant en une maison à usage d'habitation, sise à TOURVES, cadastrée section D2628, lieudit ECOUTO QUAND PLOOU, formant le lot 2 d'une copropriété.

Disons que cette vente sera poursuivie devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Draguignan, aux clauses et conditions du cahier des conditions de la vente qui sera dressé par un associé du Cabinet d'Avocat TEGO, Avocats au barreau de Draguignan, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait,

Fixons la mise à prix dudit immeuble, à la somme de 150.000,00 € avec faculté de baisse de mise à prix du quart, en cas de carence d'enchères,

Disons qu'en ce qui concerne les modalités de publicité, que la publicité se fera conformément au droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Disons qu'en vue de cette vente, la SBLARL ROSSIO-GERTOSIO, Commissaires de Justice associés sis 2 rue de la République 83170 Brignoles, pourra faire visiter le bien saisi selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants et à défaut d'accord, dans le mois précédant la vente un maximum de 2 heures par jour du lundi au vendredi entre 9 h 00 et 18 h 00, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

Disons qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement du commissaire de justice commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête,

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par le greffier du Tribunal de Commerce de Draguignan, par lettre recommandée avec accusé de réception, à :

SR

MM



Au débiteur :

Aux créanciers inscrits :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

A domicile élu :

Maître Sarah SAHNOUN

Avocat

18 Boulevard Carnot

06400 CANNES

Copie sera remise contre récépissé à la SELARL DELORET CONSTANT, prise en la personne de Maître Julien CONSTANT.

Disons les dépens de la présente en frais privilégiés de justice de la procédure collective.

Draguignan le 11 juin 2025

Le Commis Greffier :
Muriel HERMITTE

Le Juge Commissaire :
Isabelle RÜGER




CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1er : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

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

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 12 – Versement du prix de la vente forcée

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 14 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

Article 17 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

Article 18 – Contributions et charges

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

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

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

Article 19 – Titres de propriété

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

Article 21 – Élection de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeuble en copropriété

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

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

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

Article 23 – Immeubles en lotissement

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

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

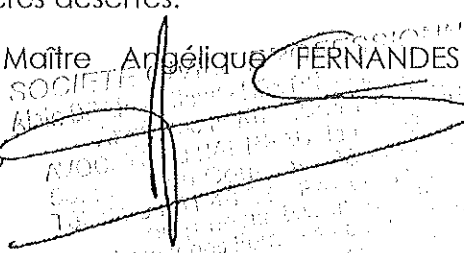
L'adjudication aura lieu au Palais de Justice à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, sur le lotissement et les mises à prix ci-après à savoir :

150 000 € - CENT CINQUANTE MILLE EUROS avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

Arrêté, fait et dressé par Maître Angélique FERNANDES THOMANN

A Lorgues le 18 septembre 2025

249 pages


SOCIÉTÉ D'AVOCATS
AVOCAT AU BAR DE L'ORDRE
AVOCAT AU BAR DE L'ORDRE
6, rue Verdun 83400 Lorgues
Tél. 04 78 92 10 10 - fax
copdtrap.lorgues@orange.fr
SIRET 320 000 043 0001