

# Contrat type de location ou de colocation de logement nu à usage de résidence principale

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**Mme FLORENCE CALGARO** personne physique ayant pour mandataire **FONCIA NICE** administrateur de biens, **Société anonyme**, au capital de **1045995.97 €**, dont le siège social est à **06000 Nice - 81 Rue de France**, titulaire de la carte professionnelle n° CPI06052017000016662 délivrée par la CCI de **CCI NICE CÔTE D'AZUR** et ayant une garantie financière délivrée par la **GALIAN - 89 Rue de la Boétie 75008 Paris**, ladite société représentée aux présentes par **Isabelle PARET FONCIA NICE - 81 Rue de France L'Adriatic 06000 Nice**.

désigné (s) ci-après « le bailleur »

**M. OUSSEMA CHAARI**

Né (e) le : 30 mai 1994 à TUNIS

désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit:

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé:

### A. Consistance du logement

**LES BLEUETS**  
**9-11 RUE CROS DE CAPEU**  
**06100 NICE**

Dans un immeuble **collectif en copropriété**, construit le **1er janvier 1980**, d'une surface habitable de **56.38 m²**, comprenant **2 pièce(s) principale(s)**, Numéro de lot principal **109**

### Autres parties du logement

Un appartement (lot 109) situé au 1er étage, porte 17 et comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine séparée, une chambre, une salle de bains, un wc et une terrasses.  
lot accessoire : une cave (lot 33) au sous sol et un parking place 92 extérieur.  
éléments d'équipement du logement :  
modalité de production de chauffage: gaz mode de répartition : collectif aux tantièmes modalité de production d'eau chaude sanitaire: gaz mode de répartition : collective sous compteur divisionnaire modalité de production d'eau froide : collective sous compteur divisionnaire

Éléments d'équipement du logement:

Modalité de production de chauffage : \_\_\_\_\_

Mode de répartition : \_\_\_\_\_

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **Gaz**

Mode de répartition : \_\_\_\_\_

**B. Destination des locaux :** usage d'habitation principale

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'appartement à usage privatif du locataire :**

autre

**D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'appartement à usage commun :**

Portail de barrière automatique, Gardien, Loge gardien, Ascenseur, Détection d'incendie, Vide-ordures, Espaces verts, Interphone, Ventilation Mécanique Contrôlée

**E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**

Antenne collective

### III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

**A. Date de prise d'effet du contrat :** 1 mars 2024

**B. Durée du contrat :** 36 mois

**C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

### IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### **A. Loyer**

##### **1. Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel : **799,00 EUR**

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non
- montant du loyer de référence : Non concerné,
- montant du loyer de référence majoré : Non concerné,
- complément de loyer : 0,00 EUR

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

- *montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire* : **850,00 EUR**
- *date de versement* : **02 décembre 2023**
- *date de la dernière révision du loyer* : \_\_/\_\_/\_\_

## 2. Modalités de révision :

Le loyer sera révisé tous les ans le 01 mars en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui du 4ème trimestre 2023 d'une valeur 142,06.

L'indexation prendra effet à compter de la demande adressée par le bailleur.

## B. Charges récupérables

1. **Modalité de règlement des charges récupérables: provisions sur charges avec régularisation annuelle**

2. **Montant des provisions sur charges 100,00 EUR.**

## C. Le cas échéant, Contribution pour le partage des économies de charges: Art. 23-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : non concerné .
2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : non concerné.

## D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : **non concerné**
2. Montant récupérable par douzième : **non concerné**.

## E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **Mensuel**
- paiement: **d'avance**
- date ou période de paiement: le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin.
- le cas échéant, Lieu de paiement : entre les mains du bailleur ou de son mandataire
- le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :  
Location : **799,00 EUR** Charges : **100,00 EUR**

## F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : NC.
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

## G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : entre 640 € et 940 €.

Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021

# V. TRAVAUX

*Le cas échéant, Montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués depuis la fin du dernier contrat de location* : **0,00 EUR**



Nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location : non concerné

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **799,00 EUR**

## VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ces derniers seront tenus solidairement à l'accomplissement de l'ensemble des obligations résultant du présent bail, ce qu'ils acceptent.

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et six semaines après un commandement de payer délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice *passée en force de chose jugée*, la présente location est résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

*De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le locataire ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.*

## IX. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3: «La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.»



Plafonds applicables:

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 10,00 EUR/m2 de surface habitable;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 EUR/m2 de surface habitable.

## ***B. Détail et répartition des honoraires***

### **1. Honoraires TTC à la charge du bailleur :**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **563,80 EUR**
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **169,14 EUR**
- autres prestations: **767,04 EUR**
- rétrocession: **280,89 EUR**

### **2. Honoraires TTC à la charge du locataire :**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: **563,80 EUR**
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **169,14 EUR**
- rétrocession: **0,00 EUR**

## **X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Le locataire devra faire assurer son mobilier contre l'incendie, toutes explosions ou tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, pour les dégâts des eaux et les détériorations immobilières, le tout d'une façon suffisante, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le locataire pourra être tenu responsable des bris de glace qu'il aurait occasionnés et pourra utilement se garantir contre ce risque.

Le locataire devra justifier au jour de son entrée dans les lieux de la souscription d'une police d'assurance garantissant les risques ci-dessus et du paiement de la prime afférente à l'année en cours en remettant les photocopies. Le locataire s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant la durée de la location, à en payer les primes et à en justifier chaque année au bailleur ou à son mandataire.

2. Le locataire s'interdit d'user de poêles à combustion lente ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille de type butane ou propane, tant pour le chauffage que pour la cuisine.

3. Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'appartement et de toutes les installations, une fois par an sous réserve d'en aviser préalablement le locataire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de l'appartement loué(e), faire visiter les biens loués par toute personne mandatée par lui, chaque jour ouvrable durant deux heures. Cette obligation s'imposera en particulier au locataire qui aura reçu congé, même s'il conteste la validité de ce congé. Les moments de visite seront déterminés à la convenance des deux parties.

4. Le vide-ordures s'il en existe un ne pourra être utilisé que pour l'usage auquel il est destiné. En particulier il ne pourra en aucun cas être utilisé pour l'élimination de matières pondéreuses ou dangereuses (telles que bouteilles vides ou pleines, boîtes à conserves etc...) ou de matières foisonnantes ou compactées (telles que papiers et gros paquets, emballages, etc...). Les frais de dégorgement causés par un usage abusif seront supportés par les utilisateurs responsables.

**5.** Le locataire pourra détenir un animal familial à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'appartement ni aucun trouble de jouissance aux voisins.

La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

**6.** Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'appartement devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n°67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le bailleur par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n°2009-53 du 15 janvier 2009.

**7.** Le preneur donne expressément son accord pour que l'avis d'échéance et la quittance de loyer lui soient transmis sous forme dématérialisée. Dès lors, ces documents seront disponibles dans son espace personnalisé MY**FONCIA**, gratuit et accessible 7j/7, 24 heures/24.

**8. ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT .:** Modalité de production de chauffage: Gaz Mode de répartition : Collectif aux tantièmes Modalité de production d'eau chaude sanitaire: Gaz Mode de répartition : Collective sous compteur divisionnaire Modalité de production d'eau froide : Collective sous compteur divisionnaire

**9. CLAUSES PARTICULIERES.** 8. La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (T.E.O.M.) sera appelée en sus du loyer et des provisions pour charges dès réception de l'avis de Taxes Foncières du BAILLEUR ; elle n'est donc pas incluse dans les provisions pour charges. 9. Electricité / Gaz / Eau : Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les souscriptions d'abonnement concernant les consommations individuelles auprès des services concernés et devra être en mesure de justifier au BAILLEUR, sur première demande, de la souscription desdits contrats. 10. Assurance multirisques habitation : Il est expressément rappelé au PRENEUR que ce dernier devra souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation annuel auprès du prestataire de son choix. Ce contrat devra impérativement comprendre la détérioration immobilière et non se limiter aux risques locatifs. Le PRENEUR devra justifier de la souscription de ce contrat lors de son entrée dans les lieux, et à première demande du BAILLEUR. 11. Ramonage cheminée : Il est expressément rappelé au PRENEUR que ce dernier devra faire effectuer un RAMONAGE annuel de la cheminée, auprès du prestataire de son choix. Il s'engage également à remettre un justificatif annuel au bailleur. 12. Appareil climatisation : Il est expressément rappelé au PRENEUR que ce dernier devra faire effectuer un nettoyage annuel de l'appareil de climatisation, auprès du prestataire de son choix. Il s'engage également à remettre un justificatif annuel au bailleur. 13. Chaudière à gaz : Il est expressément rappelé au PRENEUR que ce dernier devra faire effectuer un entretien annuel de la chaudière à gaz, auprès du prestataire de son choix (avec ou sans contrat). Il s'engage également à remettre un justificatif annuel au bailleur. 14. Cave : Il est expressément convenu entre les parties que la cave est laissée à la libre disposition du preneur. Dans le cas où le locataire l'utiliserait, il devra veiller à la laisser libre de tout objet avant son départ. 15. Entretien ballon d'eau chaude CUMULUS : Il est précisé aux PRENEURS que le filtre du cumulus est à changer une fois par an par le locataire. La procédure est la suivante : -

Retirer le cache en polystyrène présent sur le cumulus. - Retirer le filtre et récupérer la référence notée sur le filtre - Repositionner le filtre et le cache - Commander un filtre sur le site internet suivant : [www.econologie.fr](http://www.econologie.fr) - Dès réception du filtre neuf, le remplacer et à l'aide d'une épingle à nourrice appuyer sur le bouton vert pour réinitialiser le cumulus. Une facture justificative devra nous être adressée une fois par an par les PRENEURS.

**10. ELECTROMENAGER.** L'électroménager éventuellement mise en place à l'entrée du preneur est laissé à sa libre disposition. Le bailleur n'en assumera pas ni la réparation ni le remplacement. Toute réparation ou remplacement dû à un défaut d'entretien, un non-respect des préconisations ou tout autre dégradation involontaire ou volontaire de l'électroménager ci-dessus mentionné demeurera à la charge du preneur sans bénéfice de discussion.

## **XI. CLAUSE RELATIVE À L'INFORMATION CONCERNANT LES SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES OU NATURELLES**

l'appartement loué(e) étant situé(e) dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L125-5 IV du code de l'environnement que l'appartement loué(e) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

## **XII. ANNEXES**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

***A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble dont le locataire reconnaît qu'il lui a été communiqué.***

***B. Un dossier de diagnostic technique comprenant***

- un diagnostic de performance énergétique
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.;
- le cas échéant, un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués.

***C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs***

***D. Un état des lieux lors de la remise des clés***

***E. Grille de vétusté applicable en cas de dégradations***

***F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables***

## XIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile : le bailleur chez son mandataire, le locataire dans les lieux loués.

## XIV. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies par le cabinet FONCIA NICE, Société anonyme, filiale de FONCIA, font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection.

De plus, Foncia peut être amené à transmettre vos données à des prestataires de services tiers dans le cadre de de l'administration de certains services et de fonctionnalités. Ces derniers procéderont au traitement de données personnelles pour le compte de Foncia le cas échéant.

Nous partageons vos données avec l'ensemble des filiales de Emeria Europe (anciennement FONCIA Groupe), afin de vous proposer des offres de services analogues à ceux que vous avez souscrits sur la base de notre intérêt légitime. De plus, en fonction de vos souhaits exprimés dans l'encadré ci-dessous, des partenaires de Emeria Europe peuvent vous faire parvenir des offres de services.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du Code civil et à l'article L. 561-12 du Code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par la société FONCIA NICE, Société anonyme doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez notamment d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès du cabinet FONCIA NICE, Société anonyme en contactant directement le Délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : [dpo@foncia.com](mailto:dpo@foncia.com).

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL - 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

J'autorise Emeria Europe (anciennement Foncia Groupe) à transférer mes données à ses partenaires afin qu'ils me fassent parvenir des informations sur leurs produits et services

# Notice d'information annexée au contrat type de location

Préambule.

## 1. ÉTABLISSEMENT DU BAIL.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Évolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Évolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

1.4. Garanties.

1.4.5. Dépôt de garantie.

1.4.6. Garantie autonome.

1.4.7. Cautionnement.

1.5. État des lieux.

## 2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.

## 3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT.

3.1. Congés.

3.1.1. Congé délivré par le locataire.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

3.2. Sortie du logement.

3.2.1. État des lieux de sortie.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

## 4. DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES.

## 5. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS.

5.1. Règles de prescriptions.

5.2. Règlement amiable et conciliation.

5.3. Action en justice.

5.3.1. Généralités.

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.

5.3.2.2. Résiliation judiciaire.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.

5.4. Prévention des expulsions.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

5.4.1.2. La commission de surendettement.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).

5.6. Procédure d'expulsion.

6. CONTACTS UTILES.

## Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1 [2]).

# 1. ÉTABLISSEMENT DU BAIL

## 1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3).

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire ...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (art. 3-3).

## 1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

## 1.3. Conditions financières de la location

### 1.3.1. Loyer

#### 1.3.1.1. Fixation du loyer initial (article 17)

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

a) Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les "passoires énergétiques" (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article 17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers>.

### 1.3.1.2. Évolution du loyer en cours de contrat

#### 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1)

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

#### 1.3.1.2.2. Évolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1)

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

#### 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

### **1.3.2. Charges locatives (art. 23)**

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur ...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

### **1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)**

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

### **1.3.4. Modalités de paiement**

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

## **1.4. Garanties**

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

### **1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)**

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer, hors charges (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

### **1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)**

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

### **1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)**

Le terme caution désigne la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement ...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation".

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

## 1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (9). Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

## 2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

### 2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- 1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;
- 2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- 3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

- a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;
- b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent. Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

| Echéance                                             | 1er janvier 2023                                                                                                                                                               | 1er janvier 2025                                                                                                                     | 1er janvier 2028 | 1er janvier 2034 |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Critère ou niveau de performance énergétique minimal | Consommation en énergie finale < 450 kWhEF/ m2/ an                                                                                                                             | Classe DPE F                                                                                                                         | Classe DPE E     | Classe DPE D     |
| Textes de référence                                  | Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019<br>Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023)<br>Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 | Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021<br>Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2025) |                  |                  |
| Application                                          | Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.                                                                     |                                                                                                                                      |                  |                  |

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. Cette saisine est facultative. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire ...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage (art. 6-1).

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## 2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

**Païement du loyer et des charges :**

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

**Utilisation du logement :**

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement); copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

**Travaux :**

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures ...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer doit être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris, 01-53-21-50-40, [bct@agira.asso.fr](mailto:bct@agira.asso.fr)). Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

## 2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet [stop-punaises. gouv. fr](http://stop-punaises.gouv.fr).

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

## 3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT

### 3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

#### 3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

### **3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de pacs, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 ii), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

## 3.2. Sortie du logement

### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

### 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

## 4. DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES (ART. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

## 5. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec de résolution amiable du litige, le tribunal compétent peut être saisi pour le trancher.

### 5.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

## 5.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des charges locatives, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

## 5.3. Action en justice

### 5.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

### 5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

#### 5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'un commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

#### 5.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

#### 5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/ CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'Etat.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;
- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

## 5.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

### 5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

#### 5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers ...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide "apurement-relogement" permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

- des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services sociaux de son conseil départemental.

#### 5.4.1.2. La commission de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances).

La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
- une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

#### 5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

### 5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadéquation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'État dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

### 5.6. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le

constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'État est en effet tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- ou d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

## 6. CONTACTS UTILES

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
  - l'Union pour le développement du logement intermédiaire (UDLI) ;
  - la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
  - l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
  - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
  - la Confédération générale du logement (CGL) ;
  - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

-ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires/ ministère de la transition énergétique : <https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-proprietaires-et-locataire> ;

Pour constituer un dossier de location : le service "DossierFacile" , le dossier de location numérique de l'Etat, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux

propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires ( <https://www.dossierfacile.fr/>).

-site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;

-numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

(1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

(2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

(4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

(5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

(6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

(7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.

(8) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

(9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

(10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.

(11) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité b et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

(14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

# Grille de vétusté

|                                                                                    | DURÉE(1) DE VIE<br>(EN ANNÉES) | DEDUCTIBLE(2)<br>(EN ANNÉES) | ABATTEMENT(3)<br>/AN APRÈS<br>DEDUCTIBLE | QUOTE-PART(4)<br>RÉSIDUELLE<br>AU-DELÀ DE LA<br>DURÉE DE VIE |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Sols et murs</b>                                                                |                                |                              |                                          |                                                              |
| Peintures-papier peint                                                             | 7                              | 1                            | 15%                                      | 10%                                                          |
| Moquette aiguillete                                                                | 7                              | 1                            | 15%                                      | 10%                                                          |
| Dalles et revêtements plastiques pieces humides                                    | 10                             | 2                            | 10%                                      | 20%                                                          |
| Dalles et revêtements plastiques autres pieces                                     | 15                             | 5                            | 8%                                       | 20%                                                          |
| Parquet - Carrelage - Faïence                                                      | 20                             | 4                            | 5%                                       | 20%                                                          |
| Plinthe et barre de sol                                                            | 8                              | 2                            | 15%                                      | 10%                                                          |
| <b>Menuiserie et serrurerie</b>                                                    |                                |                              |                                          |                                                              |
| Stores intérieurs                                                                  | 5                              | 1                            | 21%                                      | 16%                                                          |
| Volets                                                                             | 10                             | 1                            | 9%                                       | 19%                                                          |
| Menuiseries exterieures en PVC dont vitrerie                                       | 15                             | 3                            | 7%                                       | 16%                                                          |
| Menuiseries exterieures autres dont vitrerie                                       | 20                             | 4                            | 5%                                       | 20%                                                          |
| Porte placard                                                                      | 15                             | 1                            | 6%                                       | 16%                                                          |
| Porte intérieure                                                                   | 20                             | 10                           | 8%                                       | 20%                                                          |
| Serrure - quincaillerie                                                            | 8                              | 1                            | 12%                                      | 16%                                                          |
| Meubles sous évier - Sous lavabo - Tabliers de baignoires et autres                | 10                             | 2                            | 11%                                      | 12%                                                          |
| <b>Sanitaire et chauffage</b>                                                      |                                |                              |                                          |                                                              |
| Robinetterie et accessoire (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur) | 10                             | 2                            | 11%                                      | 12%                                                          |
| Appareils sanitaires en inox                                                       | 16                             | 4                            | 7%                                       | 16%                                                          |
| Appareils sanitaires autres (faïence notamment)                                    | 20                             | 4                            | 5%                                       | 20%                                                          |
| Plomberie canalisation, Vidange...                                                 | 15                             | 4                            | 8%                                       | 12%                                                          |
| Appareils électriques de chauffage et / ou production d'ECS                        | 10                             | 2                            | 11%                                      | 12%                                                          |
| Appareils autres de chauffage et / ou production d'ECS                             | 15                             | 3                            | 7%                                       | 16%                                                          |
| <b>Electricité</b>                                                                 |                                |                              |                                          |                                                              |
| Réseau électrique (y compris tableau)                                              | 20                             | 4                            | 5%                                       | 20%                                                          |
| Appareils ménagers : cuisinière, réfrigérateur                                     | 8                              | 2                            | 15%                                      | 10%                                                          |
| Appareillage : Prises, interphone...                                               | 10                             | 4                            | 15%                                      | 10%                                                          |

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise(2), le PRENEUR supporte intégralement le coût de son remplacement. Passée cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année (franchise déduite) d'un coefficient d'abattement(3). Lorsqu'un équipement a dépassé sa durée de vie (1), et si le PRENEUR en a fait une utilisation anormale, une quote-part résiduelle(4) de la dépense restera à la charge du PRENEUR.

#### Le PRENEUR

(OUSSEMA - CHAARI)

#### Le BAILLEUR

Signature électronique de  
FONCIA NICE





# Relevé des sommes dues

du 1er mars 2024 au 31 mars 2024



Le 26 février 2024,

M. OUSSEMA CHAARI

## VOS INFORMATIONS

M. OUSSEMA CHAARI  
chaari.ouss  
@gmail.com  
+3365679\*\*\*\*

## VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 006207266



## VOTRE LOCATION

Appartement Lot n°109  
Autre Lot n°33  
9-11 RUE CROS DE  
CAPEAU  
06000 NICE  
Esc B  
Étage 1E  
Porte 17



## VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Nice  
81 Rue de France  
L'Adriatic  
06000 Nice  
+33492175963

## VOTRE GESTIONNAIRE

Isabelle PARET  
+33492175963



## VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par  
prélèvement  
automatique

Cher Monsieur,

Votre contrat de location signé, il ne vous reste plus qu'à vous acquitter du paiement des sommes dues pour prendre pleine possession des lieux.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et restons à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Sommes dues lors de votre entrée dans les lieux (exigibles le 1 mars 2024) | 1 424,06€ |
| Sommes dues (exigibles le 1 avril 2024)                                    | 1 424,06€ |
| Sommes dues (exigibles le 1 mai 2024)                                      | 1 424,08€ |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Montant à payer | 4 272,20€ |
|-----------------|-----------|

Détail en page 2



N° TVA INTRA COMMUNAUTAIRE : FR8238000773 SA CAPITAL 1045995,97 E - RCS NICE RCS NICE 38000773 - FONCIA NICE 81 Rue de France 06000 Nice - CARTE PRO FISSIONNELLE CP06052017000016662 Garant Financier : CALIAN - 89 Rue de la B oétie - 75008 Paris

## COUPON À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT À VOTRE RÈGLEMENT

MONTANT : 4 272,20 €

Nous vous invitons à rédiger votre chèque à l'ordre de **FONCIA NICE** et à l'adresser dans l'enveloppe retour par voie postale à l'adresse mentionnée ci-dessous.



## VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez  
l'ensemble des  
informations de  
votre compte  
sur  
MyFoncia.com

Dans une démarche écoresponsable et afin de simplifier vos règlements, vous disposez de différents moyens de paiement en ligne :

- Le prélèvement automatique,
- Le prélèvement à la demande

**FONCIA NICE**  
CENTRE D'ENCAISSEMENT  
TSA 90049  
41909 BLOIS CEDEX 9



Merci de ne pas plier ou découper à cet endroit

XXXXXXXXXXXXX OUSSEMA CHAARI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

477405020725 74040502331271501501257610919104 00427220

MONTANTS

| Sommes dues lors de votre entrée dans les lieux (exigibles le 1 mars 2024) | 1 424,06€ |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ASSURANCE PRIVILEGE (TARIF INDICATIF)                                      | 14,42€    |
| DEPOT GARANTIE CONSERVE 1/3                                                | 266,33€   |
| HONORAIRES DE FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX 1/3                                   | 46,98€    |
| TVA sur HONORAIRES DE FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX 1/3 (20%)                     | 9,40€     |
| HONORAIRES DE LOCATION 1/3                                                 | 156,61€   |
| TVA sur HONORAIRES DE LOCATION 1/3 (20%)                                   | 31,32€    |
| LOYER PRINCIPAL                                                            | 799,00€   |
| PROVISION CHARGES                                                          | 100,00€   |

| Sommes dues (exigibles le 1 avril 2024)                | 1 424,06€ |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| ASSURANCE PRIVILEGE (TARIF INDICATIF)                  | 14,42€    |
| DEPOT GARANTIE CONSERVE 2/3                            | 266,33€   |
| HONORAIRES DE FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX 2/3               | 46,98€    |
| TVA sur HONORAIRES DE FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX 2/3 (20%) | 9,40€     |
| HONORAIRES DE LOCATION 2/3                             | 156,61€   |
| TVA sur HONORAIRES DE LOCATION 2/3 (20%)               | 31,32€    |
| LOYER PRINCIPAL                                        | 799,00€   |
| PROVISION CHARGES                                      | 100,00€   |

| Sommes dues (exigibles le 1 mai 2024)                  | 1 424,08€ |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| ASSURANCE PRIVILEGE (TARIF INDICATIF)                  | 14,42€    |
| DEPOT GARANTIE CONSERVE 3/3                            | 266,34€   |
| HONORAIRES DE FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX 3/3               | 46,99€    |
| TVA sur HONORAIRES DE FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX 3/3 (20%) | 9,39€     |
| HONORAIRES DE LOCATION 3/3                             | 156,61€   |
| TVA sur HONORAIRES DE LOCATION 3/3 (20%)               | 31,33€    |
| LOYER PRINCIPAL                                        | 799,00€   |
| PROVISION CHARGES                                      | 100,00€   |



# Relevé des sommes dues

du 1er mars 2024 au 31 mars 2024

Montant à payer

4 272,20€

## Rapport de mission de repérage des matériaux et produits de la liste A à intégrer au « Dossier Amiante – Parties Privatives »

Numéro de dossier : 7742-23-07-CALGARO  
Date du repérage : 14/07/2023

| Références réglementaires |                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Textes réglementaires     | Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015. |

| Immeuble bâti visité              |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                           | Rue :..... <b>LES BLEUETS</b><br><b>11 rue Cros de Capeu</b><br>Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°:<br><b>1er étage, Lot numéro Non communiqué</b><br>Code postal, ville :... <b>06100 NICE</b> |
| Périmètre de repérage :           | ..... <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>                                                                                                                                       |
| Type de logement :                | ..... <b>Appartement - T2</b>                                                                                                                                                                               |
| Fonction principale du bâtiment : | ..... <b>Habitation (partie privative d'immeuble)</b>                                                                                                                                                       |
| Date de construction :            | ..... <b>&lt; 1997</b>                                                                                                                                                                                      |

| Le propriétaire et le commanditaire |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le(s) propriétaire(s) :             | Nom et prénom :.... <b>Mme CALGARO</b><br>Adresse :..... <b>LES BLEUETS</b><br><b>11 rue Cros de Capeu</b><br><b>06100 NICE</b> |
| Le commanditaire                    | Nom et prénom :.... <b>FONCIA NICE COTE D'AZUR</b><br>Adresse :..... <b>81 Rue de France</b><br><b>06000 NICE</b>               |

| Le(s) signataire(s)                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                       |                                             |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NOM Prénom     | Fonction              | Organisme certification                     | Détail de la certification                                                              |
| Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage<br>-----<br>Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport                                                                                                                                                            | FRUGIER Thomas | Opérateur de repérage | WE.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE | Obtention : 28/06/2021<br>Échéance : 27/06/2028<br>N° de certification : C2021-SE05-027 |
| Raison sociale de l'entreprise : <b>TAG EXPERTS</b> (Numéro SIRET : <b>51923172400021</b> )<br>Adresse : <b>11 Avenue Cagnoli, 06100 NICE</b><br>Désignation de la compagnie d'assurance : <b>AXA Assurance</b><br>Numéro de police et date de validité : <b>4543184904 - 01.01.2023</b> |                |                       |                                             |                                                                                         |

| Le rapport de repérage                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date d'émission du rapport de repérage : 17/07/2023, remis au propriétaire le 17/07/2023                 |
| 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 14 pages                    |

## Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
    - 3.2.1 L'intitulé de la mission
    - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 3.2.3 L'objectif de la mission
    - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
    - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
  - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
  - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
  - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
  - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
  - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

## 1. – Les conclusions

**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.**

**1.1. 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.**

**1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

| Localisation | Parties du local | Raison |
|--------------|------------------|--------|
| Néant        | -                |        |

## 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

**Raison sociale et nom de l'entreprise** : .... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

**Adresse** : ..... -

**Numéro de l'accréditation Cofrac** : ..... -

## 3. – La mission de repérage

### 3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage des matériaux de la liste A en vue de l'établissement du Dossier amiante – Parties privatives

### 3.2 Le cadre de la mission

### 3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage des matériaux et produits de la liste A à intégrer au « Dossier Amiante – Parties Privatives ».

### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R. 1334-16 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante». « Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente.

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

### 3.2.3 L'objectif de la mission

L'article R. 1334-20 précise l'objectif de la mission. Celle-ci consiste à :

- 1° Rechercher la présence des matériaux et produits de la liste A accessibles sans travaux destructifs ;
- 2° Identifier et localiser les matériaux et produits qui contiennent de l'amiante ;
- 3° Evaluer l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante.»

### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

*En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9*

| Liste A                                 |                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Composant de la construction            | Partie du composant à vérifier ou à sonder |
| Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds | Flocages                                   |
|                                         | Calorifugeages                             |
|                                         | Faux plafonds                              |

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

### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**1er étage - Entrée,**  
**1er étage - Entrée placard,**  
**1er étage - Cuisine,**  
**1er étage - Wc,**  
**1er étage - Séjour,**

**1er étage - Salle de bain,**  
**1er étage - Dégagement,**  
**1er étage - Chambre,**  
**1er étage - Chambre placard,**  
**1er étage - Balcon,**  
**1er étage - Terrasse**

| Localisation               | Description                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1er étage - Entrée         | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois |
| 1er étage - Entrée placard | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois |

| Localisation                | Description                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1er étage - Cuisine         | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton + Faïence murale et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Fenêtre : Composite<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois<br>Embrasure fenêtre : Métal<br>Allège fenêtre : Composite<br>Volet : PVC |
| 1er étage - Wc              | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois                                                                                                                   |
| 1er étage - Séjour          | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Fenêtre : Composite<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois<br>Embrasure fenêtre : Métal<br>Allège fenêtre : Composite<br>Volet : PVC                  |
| 1er étage - Salle de bain   | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton + Faïence murale et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois                                                                                                  |
| 1er étage - Dégagement      | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage                                                                                                                                                                                     |
| 1er étage - Chambre         | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Fenêtre : Composite<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois<br>Embrasure fenêtre : Métal<br>Allège fenêtre : Composite<br>Volet : PVC                  |
| 1er étage - Chambre placard | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Porte : Bois<br>Embrasure porte : Bois<br>Moulure porte : Bois                                                                                                                   |
| 1er étage - Balcon          | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage                                                                                                                                                                                     |
| 1er étage - Terrasse        | Sol : Carrelage<br>Mur : Béton et Peinture<br>Plafond : Ciment et Peinture<br>Plinthes : Carrelage                                                                                                                                                                                     |

## 4. – Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :

**Néant**

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 14/07/2023  
 Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 14/07/2023  
 Heure d'arrivée : 19 h 23  
 Durée du repérage : 02 h 35  
 Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

## 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

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

## 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

## 5. – Résultats détaillés du repérage

### 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

#### Matériaux ou produits contenant de l'amiante

| Localisation | Identifiant + Description | Conclusion (justification) | Etat de conservation** et préconisations* |
|--------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Néant        | -                         |                            |                                           |

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

### 5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant        | -                         |

### 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

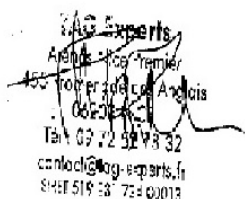
| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant        | -                         |

## 6. – Signatures

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT**  
 - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Fait à **NICE**, le **14/07/2023**

Par : **FRUGIER Thomas**

  
 TAG Experts  
 Arnaud - Thomas Frugier  
 455 rue Principale de la Région  
 06100 NICE  
 Tél. 09 72 52 78 32  
 contact@tag-experts.fr  
 SIRET 519 23 17 24 - 75400013

Signature du représentant :

**ANNEXES**

Au rapport de mission de repérage n° 7742-23-07-CALGARO

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

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

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

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

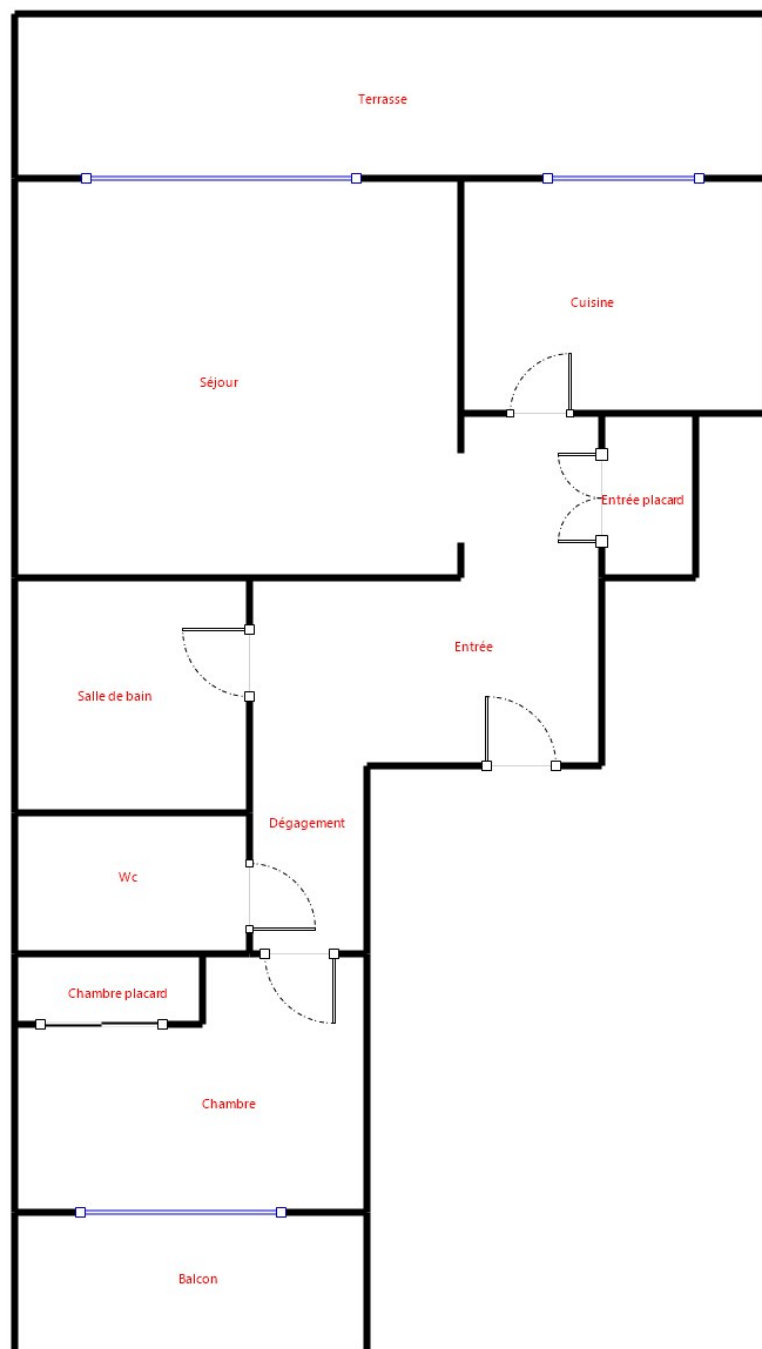
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

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

**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



**Légende**

|                                                                                   |                                           |                                                                                   |                                                  |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Présence d'amiante                        |  | Dalles de faux-plafond                           | Nom du propriétaire :<br><b>Mme CALGARO</b><br>Adresse du bien :<br><b>LES BLEUETS</b><br><b>11 rue Cros de Capeu</b><br><b>06100</b><br><b>NICE</b> |
|  | Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante |  | Matériau ou produit sur lequel un doute persiste |                                                                                                                                                      |

**Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.**

## 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

### Identification des prélèvements :

| Identifiant et prélèvement | Localisation | Composant de la construction | Parties du composant | Description |
|----------------------------|--------------|------------------------------|----------------------|-------------|
| -                          | -            | -                            | -                    | -           |

### Copie des rapports d'essais :

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

## 7.3 - Annexe - Evaluation 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<br>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<br>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,<br>ou<br>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux). | 1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée,<br>ou<br>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante. |

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

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

## 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

**Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)**

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article R.1334-29-3 :**

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

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

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

## 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

## 1. Informations générales

### a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

### b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

## 2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

## 3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr). De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

## 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

### a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

### b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

### c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage

(chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

## 7.6 - Annexe - Autres documents

Votre Agent Général  
**M TADDEI NICOLAS**  
19 RUE ARSON  
06300 NICE  
☎ 0493889060  
📠 04 93 16 02 94

N°ORIAS 16 005 945 (NICOLAS  
TADDEI)  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)



Assurance et Banque

SARL TAG EXPERTS  
MONSIEUR FRUGIER THOMAS  
ARENAS NICE PREMIER  
455 PROMENADE DES ANGLAIS  
06200 NICE

## Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire  
Souscrit le 01/01/2018

## Vos références

Contrat  
**6521883604**  
Client  
**1268116104**

Date du courrier  
**03 janvier 2022**

## Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :  
TAG EXPERTS

Est titulaire du contrat d'assurance n° **6521883604** ayant pris effet le **01/01/2018**.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS**

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **01/01/2022** au **01/01/2023** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie  
Directeur Général Délégué



AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA Intracommunitaire n° FR 14 22 057 460 - Entreprise régie par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

1/2

**Vos références**

Contrat  
**6521883604**  
 Client  
**1268118104**

**Nature des garanties**

| Nature des garanties                                                                                                                             | Limites de garanties en €                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)</b> | <b>9 000 000 €</b> par année d'assurance |
| <b>Dont :</b><br>Dommages corporels                                                                                                              | <b>9 000 000 €</b> par année d'assurance |
| <b>Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus</b>                                                                                   | <b>1 200 000 €</b> par année d'assurance |

**Autres garanties**

| Nature des garanties                                                                                                                  | Limites de garanties en €                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Atteinte accidentelle à l'environnement</b><br>(tous dommages confondus)(article 3.1 des conditions générales)                     | <b>750 000 €</b> par année d'assurance                                       |
| <b>Responsabilité civile professionnelle</b><br>(tous dommages confondus)                                                             | <b>500 000 €</b> par année d'assurance<br>dont <b>300 000 €</b> par sinistre |
| <b>Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)</b> | <b>150 000 €</b> par année d'assurance                                       |
| <b>Dommages aux biens confiés</b><br>(selon extension aux conditions particulières)                                                   | <b>150 000 €</b> par sinistre                                                |
| <b>Reconstitution de documents/ médias confiés</b><br>(selon extension aux conditions particulières)                                  | <b>30 000 €</b> par sinistre                                                 |

C.G. : Conditions Générales du contrat.

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA Intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie. S.A. au capital de 487 725 073,50 €. 310 499 959 R.C.S Paris. TVA Intracommunautaire n° FR 62 310 499 959 • AXA Assurances IARD Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 776 699 309. TVA Intracommunautaire n° FR 39 776 699 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. Siren 353 457 245 • TVA Intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

2/2



## WI.CERT CERTIFICATION DE COMPETENCES

«Version 06»

Décerné à : **FRUGIER Thomas**Sous le numéro : **C2021-SE05-027**

| Domaine (S) concerné (S)                                                                                                 | VALIDITE                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( <b>SANS MENTION</b> )                                                            | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( <b>MENTION</b> )                                                                 | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ                                                                | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION                                    | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB                                                                     | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS ( <b>SANS MENTION</b> ) | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS ( <b>MENTION</b> )      | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)                                                | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)                                                 | X                              |

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application\*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis;

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 25 mars 2019.

Délivré à Thionville, le 28/06/2021

Par WI.CERT

Responsable de certification



Wi.Cert - 16, rue Villars - 57 100 THIONVILLE  
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com;  
SARL au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 82885893600010

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

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2306E2404326K

Etabli le : 17/07/2023

Valable jusqu'au : 16/07/2033

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>

Aperçu non disponible

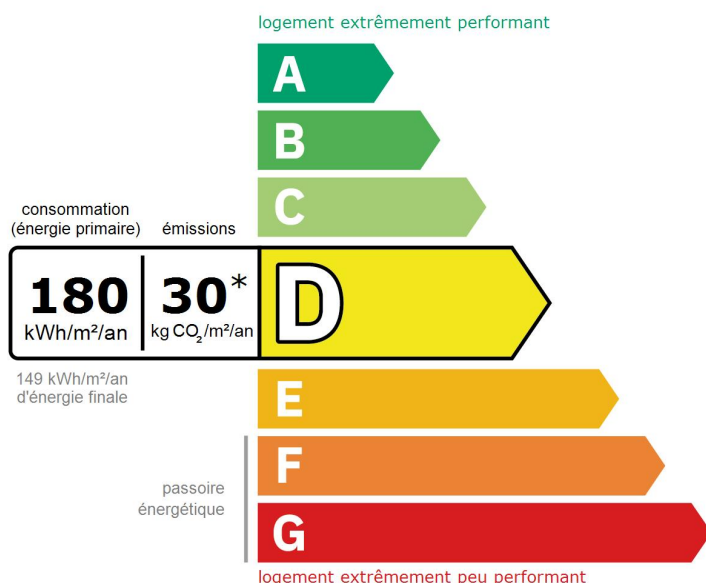


Adresse : LES BLEUETS 11 rue Cros de Capeu  
06100 NICE  
1er étage

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 1948 - 1974  
Surface habitable : 56.38 m<sup>2</sup>

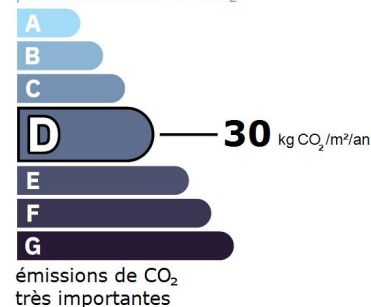
Propriétaire : Mme CALGARO  
Adresse : LES BLEUETS 11 rue Cros de Capeu 06100 NICE

## Performance énergétique et climatique



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



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 1 717 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 8 895 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **640 €** et **940 €** par an

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

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

### Informations diagnostiqueur

**TAG EXPERTS**  
11 Avenue Cagnoli  
06100 NICE  
tel : 09.72.52.78.32

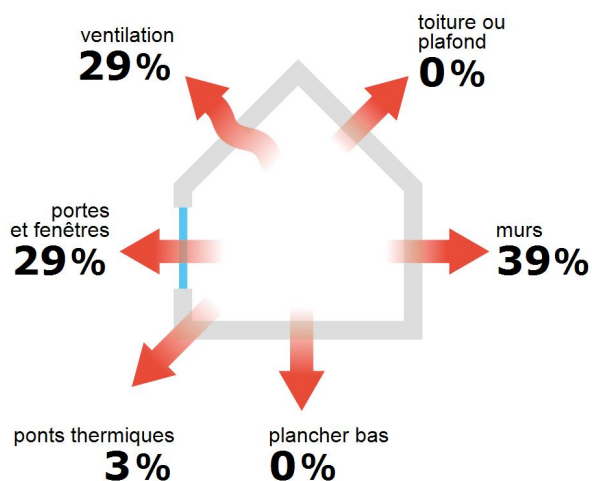
Diagnosticteur : FRUGIER Thomas  
Email : [contact@tag-experts.fr](mailto:contact@tag-experts.fr)  
N° de certification : C2021-SE05-027  
Organisme de certification : WE.CERT

**TAG EXPERTS**  
Energies - Travaux - Services

Signature du diagnosticteur  
Date de validité : 17/07/2023  
N° de certification : C2021-SE05-027  
Organisme de certification : WE.CERT

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/>).

## Schéma des déperditions de chaleur



## Performance de l'isolation

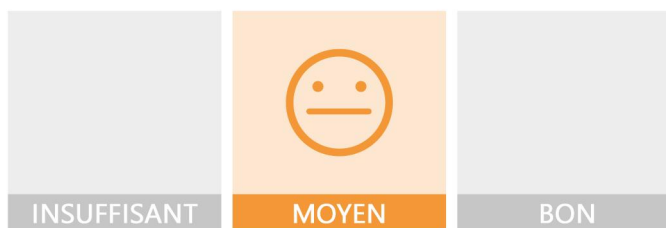


## Système de ventilation en place



Ventilation par entrées d'air hautes et basses

## Confort d'été (hors climatisation)\*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

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



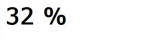
pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



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

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage                                                                             |                 | Consommation d'énergie<br>(en kWh énergie primaire)                                                              | Frais annuels d'énergie<br>(fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | chauffage       |  Gaz Naturel 2 662 (2 662 é.f.) | entre 140 € et 200 €                                  |  21 % |
|                                                                                   |                 |  Electrique 2 182 (949 é.f.)    | entre 210 € et 300 €                                  |  32 % |
|  | eau chaude      |  Gaz Naturel 4 465 (4 465 é.f.) | entre 230 € et 330 €                                  |  36 % |
|  | refroidissement |                                                                                                                  |                                                       | 0 %                                                                                      |
|  | éclairage       |  Electrique 246 (107 é.f.)      | entre 20 € et 40 €                                    |  4 %  |
|  | auxiliaires     |  Electrique 597 (260 é.f.)      | entre 40 € et 70 €                                    |  7 %  |
| énergie totale pour les usages recensés :                                         |                 | 10 152 kWh<br>(8 442 kWh é.f.)                                                                                   | entre 640 € et 940 €<br>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 102ℓ par jour.

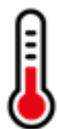
▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...)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

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

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

## 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 -23% sur votre facture **soit -126€ par an**

## Astuces

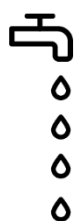
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



## Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

## Astuces

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



## Consommation recommandée → 102ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes).  
Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

42ℓ consommés en moins par jour, c'est -27% sur votre facture **soit -103€ par an**

## Astuces

- Installez des mousseurs d'eau 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](https://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

|                                                                                                             | description                                                                                                                                                                                                                                                                                               | isolation           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  <b>Murs</b>               | Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur 25 cm non isolé donnant sur un local chauffé<br>Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur 25 cm non isolé donnant sur l'extérieur<br>Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur 25 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur | <b>insuffisante</b> |
|  <b>Plancher bas</b>       | Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Sans objet</b>   |
|  <b>Toiture/plafond</b>    | Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Sans objet</b>   |
|  <b>Portes et fenêtres</b> | Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage avec volets roulants pvc<br>Porte(s) bois opaque pleine                                                                                                                                                               | <b>insuffisante</b> |

## Vue d'ensemble des équipements

|                                                                                                               | description                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Chauffage</b>            | Chaudière collective gaz standard installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique<br>PAC air/air installée à partir de 2015 (système individuel) |
|  <b>Eau chaude sanitaire</b> | Combiné au système de chauffage                                                                                                                                                            |
|  <b>Climatisation</b>        | Néant                                                                                                                                                                                      |
|  <b>Ventilation</b>        | Ventilation par entrées d'air hautes et basses                                                                                                                                             |
|  <b>Pilotage</b>           | 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

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Eclairage</b>   | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.                                                                                                                                     |
|  <b>Isolation</b>   | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.                                                                                                                                  |
|  <b>Radiateur</b>   | Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe.<br>Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.<br>Purger les radiateurs s'il y a de l'air. |
|  <b>Ventilation</b> | Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement                                                                                        |

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

## Les travaux essentiels

Montant estimé : 2000 à 3100€

| Lot                                                                                                           | Description                                                                                                       | Performance recommandée                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  <b>Mur</b>                  | Isolation des murs par l'intérieur.<br>Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. | $R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ |
|  <b>Chauffage</b>            | Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)    |                                        |
|  <b>Eau chaude sanitaire</b> | Système actualisé en même temps que le chauffage<br>⚠ Travaux à réaliser par la copropriété                       |                                        |

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 25600 à 38400€

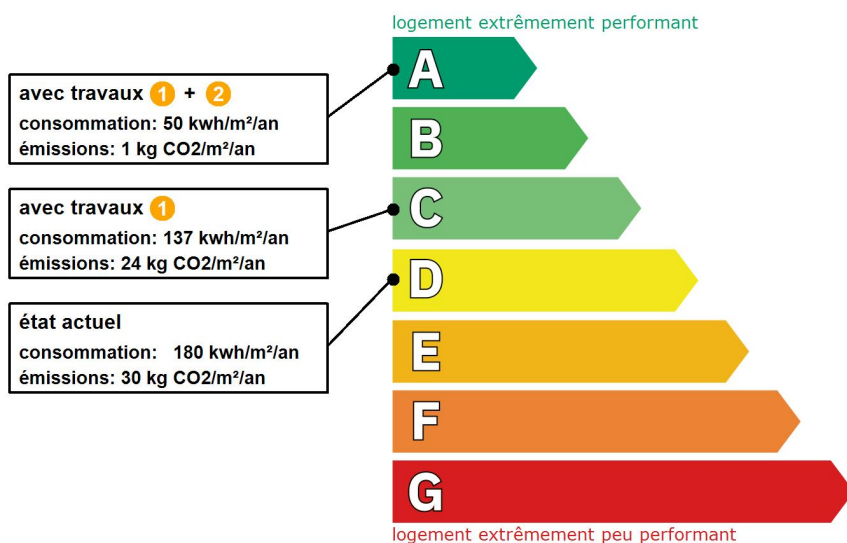
| Lot                                                                                                             | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Performance recommandée                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  <b>Portes et fenêtres</b>   | Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.<br>⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété<br>⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme                                                                                                                                                      | $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$ |
|  <b>Chauffage</b>            | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.<br>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).<br>⚠ Travaux à réaliser par la copropriété | $SCOP = 4$                                              |
|  <b>Eau chaude sanitaire</b> | Système actualisé en même temps que le chauffage<br>Mettre en place un système Solaire<br>⚠ Travaux à réaliser par la copropriété                                                                                                                                                                                                                   | $COP = 4$                                               |

## Commentaires :

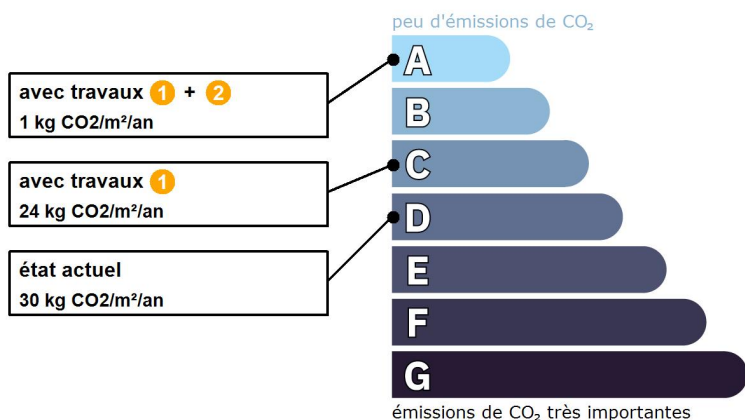
Néant

## 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 vos choix de travaux et d'artisans :

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



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

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

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 7742-23-07-CALGARO

Néant

Date de visite du bien : 14/07/2023

Invariant fiscal du logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale :

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

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

Néant

## Généralités

| Donnée d'entrée                 | Origine de la donnée                                                                                 | Valeur renseignée                                       |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Département                     |  Observé / mesuré   | 06 Alpes Maritimes                                      |
| Altitude                        |  Donnée en ligne    | 36 m                                                    |
| Type de bien                    |  Observé / mesuré   | Appartement                                             |
| Année de construction           |  Estimé             | 1948 - 1974                                             |
| Surface habitable du logement   |  Observé / mesuré | 56.38 m²                                                |
| Surface habitable de l'immeuble |  Observé / mesuré | 3185 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété) |
| Nombre de niveaux du logement   |  Observé / mesuré | 1                                                       |
| Hauteur moyenne sous plafond    |  Observé / mesuré | 2.5 m                                                   |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée    | Origine de la donnée          | Valeur renseignée                                                                                                                                            |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mur 1 Sud</b>   | Surface du mur                |  Observé / mesuré 7,02 m²                                                 |
|                    | Type de local adjacent        |  Observé / mesuré un local chauffé                                        |
|                    | Matériau mur                  |  Observé / mesuré Mur en blocs de béton pleins                            |
|                    | Epaisseur mur                 |  Observé / mesuré 25 cm                                                   |
|                    | Isolation                     |  Observé / mesuré non                                                     |
| <b>Mur 2 Nord</b>  | Surface du mur                |  Observé / mesuré 32,9 m²                                                 |
|                    | Type de local adjacent        |  Observé / mesuré un local chauffé                                        |
|                    | Matériau mur                  |  Observé / mesuré Mur en blocs de béton pleins                            |
|                    | Epaisseur mur                 |  Observé / mesuré 25 cm                                                   |
|                    | Isolation                     |  Observé / mesuré non                                                     |
| <b>Mur 3 Est</b>   | Surface du mur                |  Observé / mesuré 14,2 m²                                                 |
|                    | Type de local adjacent        |  Observé / mesuré l'extérieur                                             |
|                    | Matériau mur                  |  Observé / mesuré Mur en blocs de béton pleins                            |
|                    | Epaisseur mur                 |  Observé / mesuré 25 cm                                                   |
|                    | Isolation                     |  Observé / mesuré non                                                     |
| <b>Mur 4 Ouest</b> | Surface du mur                |  Observé / mesuré 5,63 m²                                                 |
|                    | Type de local adjacent        |  Observé / mesuré des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur |
|                    | Surface Aiu                   |  Observé / mesuré 5.625 m²                                                |
|                    | Etat isolation des parois Aiu |  Observé / mesuré non isolé                                               |
|                    | Surface Aue                   |  Observé / mesuré 5.62 m²                                                 |
|                    | Etat isolation des parois Aue |  Observé / mesuré non isolé                                               |

|                       |                                            |                                                                                     |                  |                                                         |
|-----------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|
|                       | Matériau mur                               |     | Observé / mesuré | Mur en blocs de béton pleins                            |
|                       | Epaisseur mur                              |    | Observé / mesuré | 25 cm                                                   |
|                       | Isolation                                  |    | Observé / mesuré | non                                                     |
| Mur 5 Ouest           | Surface du mur                             |    | Observé / mesuré | 8,6 m²                                                  |
|                       | Type de local adjacent                     |    | Observé / mesuré | l'extérieur                                             |
|                       | Matériau mur                               |    | Observé / mesuré | Mur en blocs de béton pleins                            |
|                       | Epaisseur mur                              |    | Observé / mesuré | 25 cm                                                   |
|                       | Isolation                                  |    | Observé / mesuré | non                                                     |
| Plancher              | Surface de plancher bas                    |    | Observé / mesuré | 56,38 m²                                                |
|                       | Type de local adjacent                     |    | Observé / mesuré | un local chauffé                                        |
|                       | Type de pb                                 |    | Observé / mesuré | Plancher avec ou sans remplissage                       |
|                       | Isolation: oui / non / inconnue            |    | Observé / mesuré | non                                                     |
| Plafond               | Surface de plancher haut                   |    | Observé / mesuré | 56,38 m²                                                |
|                       | Type de local adjacent                     |    | Observé / mesuré | un local chauffé                                        |
|                       | Type de ph                                 |    | Observé / mesuré | Plafond avec ou sans remplissage                        |
|                       | Isolation                                  |    | Observé / mesuré | non                                                     |
| Porte-fenêtre 1 Est   | Surface de baies                           |    | Observé / mesuré | 7.55 m²                                                 |
|                       | Placement                                  |    | Observé / mesuré | Mur 3 Est                                               |
|                       | Orientation des baies                      |    | Observé / mesuré | Est                                                     |
|                       | Inclinaison vitrage                        |    | Observé / mesuré | vertical                                                |
|                       | Type ouverture                             |    | Observé / mesuré | Portes-fenêtres coulissantes                            |
|                       | Type menuiserie                            |    | Observé / mesuré | Métal sans rupteur de ponts thermiques                  |
|                       | Type de vitrage                            |   | Observé / mesuré | simple vitrage                                          |
|                       | Positionnement de la menuiserie            |  | Observé / mesuré | au nu intérieur                                         |
|                       | Largeur du dormant menuiserie              |  | Observé / mesuré | Lp: 10 cm                                               |
|                       | Type volets                                |  | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm)                    |
|                       | Type de masques proches                    |  | Observé / mesuré | Baie sous un balcon ou auvent                           |
|                       | Avancée l (profondeur des masques proches) |  | Observé / mesuré | < 1m                                                    |
|                       | Type de masques lointains                  |  | Observé / mesuré | Masque non homogène                                     |
|                       | Hauteur a (°)                              |  | Observé / mesuré | 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°                      |
| Porte-fenêtre 2 Ouest | Surface de baies                           |  | Observé / mesuré | 2.35 m²                                                 |
|                       | Placement                                  |  | Observé / mesuré | Mur 5 Ouest                                             |
|                       | Orientation des baies                      |  | Observé / mesuré | Ouest                                                   |
|                       | Inclinaison vitrage                        |  | Observé / mesuré | vertical                                                |
|                       | Type ouverture                             |  | Observé / mesuré | Portes-fenêtres coulissantes                            |
|                       | Type menuiserie                            |  | Observé / mesuré | Métal sans rupteur de ponts thermiques                  |
|                       | Type de vitrage                            |  | Observé / mesuré | simple vitrage                                          |
|                       | Positionnement de la menuiserie            |  | Observé / mesuré | au nu intérieur                                         |
|                       | Largeur du dormant menuiserie              |  | Observé / mesuré | Lp: 10 cm                                               |
|                       | Type volets                                |  | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm)                    |
|                       | Type de masques proches                    |  | Observé / mesuré | Baie sous un balcon ou auvent                           |
|                       | Avancée l (profondeur des masques proches) |  | Observé / mesuré | < 1m                                                    |
|                       | Type de masques lointains                  |  | Observé / mesuré | Masque non homogène                                     |
|                       | Hauteur a (°)                              |  | Observé / mesuré | 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°                      |
| Porte                 | Surface de porte                           |  | Observé / mesuré | 1.9 m²                                                  |
|                       | Placement                                  |  | Observé / mesuré | Mur 4 Ouest                                             |
|                       | Type de local adjacent                     |  | Observé / mesuré | des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur |
|                       | Surface Aiu                                |  | Observé / mesuré | 5.625 m²                                                |
|                       | Etat isolation des parois Aiu              |  | Observé / mesuré | non isolé                                               |
|                       | Surface Aue                                |  | Observé / mesuré | 5.62 m²                                                 |
|                       | Etat isolation des parois Aue              |  | Observé / mesuré | non isolé                                               |
|                       | 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 | oui                                 |
|                  | Positionnement de la menuiserie  | 🔍 Observé / mesuré | au nu intérieur                     |
|                  | Largeur du dormant menuiserie    | 🔍 Observé / mesuré | Lp: 10 cm                           |
|                  |                                  |                    |                                     |
| Pont Thermique 1 | Type de pont thermique           | 🔍 Observé / mesuré | Mur 3 Est / Porte-fenêtre 1 Est     |
|                  | Type isolation                   | 🔍 Observé / mesuré | non isolé                           |
|                  | Longueur du PT                   | 🔍 Observé / mesuré | 14.4 m                              |
|                  | Largeur du dormant menuiserie Lp | 🔍 Observé / mesuré | Lp: 10 cm                           |
|                  | Position menuiseries             | 🔍 Observé / mesuré | au nu intérieur                     |
| Pont Thermique 2 | Type de pont thermique           | 🔍 Observé / mesuré | Mur 5 Ouest / Porte-fenêtre 2 Ouest |
|                  | Type isolation                   | 🔍 Observé / mesuré | non isolé                           |
|                  | Longueur du PT                   | 🔍 Observé / mesuré | 5.2 m                               |
|                  | Largeur du dormant menuiserie Lp | 🔍 Observé / mesuré | Lp: 10 cm                           |
|                  | Position menuiseries             | 🔍 Observé / mesuré | au nu intérieur                     |

## Systèmes

| Donnée d'entrée      |                                                                           | Origine de la donnée | Valeur renseignée                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ventilation          | Type de ventilation                                                       | 🔍 Observé / mesuré   | Ventilation par entrées d'air hautes et basses                    |
|                      | Façades exposées                                                          | 🔍 Observé / mesuré   | plusieurs                                                         |
|                      | Logement Traversant                                                       | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |
| Chauffage            | Type d'installation de chauffage                                          | 🔍 Observé / mesuré   | Installation de chauffage simple                                  |
|                      | Nombre de niveaux desservis                                               | 🔍 Observé / mesuré   | 1                                                                 |
|                      | Type générateur                                                           | 🔍 Observé / mesuré   | Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015 |
|                      | Année installation générateur                                             | 🔍 Observé / mesuré   | 2001                                                              |
|                      | Energie utilisée                                                          | 🔍 Observé / mesuré   | Gaz Naturel                                                       |
|                      | Cper (présence d'une ventouse)                                            | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |
|                      | Présence d'une veilleuse                                                  | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |
|                      | Chaudière murale                                                          | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |
|                      | Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement                         | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |
|                      | Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |
|                      | Type émetteur                                                             | 🔍 Observé / mesuré   | Radiateur monotube sans robinet thermostatique                    |
|                      | Température de distribution                                               | 🔍 Observé / mesuré   | supérieur à 65°C                                                  |
|                      | Année installation émetteur                                               | 🔍 Observé / mesuré   | 2000                                                              |
|                      | Type de chauffage                                                         | 🔍 Observé / mesuré   | central                                                           |
|                      | Equipement d'intermittence                                                | 🔍 Observé / mesuré   | Sans système d'intermittence                                      |
|                      | Présence comptage                                                         | 🔍 Observé / mesuré   | 0                                                                 |
| Chauffage 2          | Type d'installation de chauffage                                          | 🔍 Observé / mesuré   | Installation de chauffage simple                                  |
|                      | Type générateur                                                           | 🔍 Observé / mesuré   | Electrique - PAC air/air installée à partir de 2015               |
|                      | Année installation générateur                                             | 🔍 Observé / mesuré   | 2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)              |
|                      | Energie utilisée                                                          | 🔍 Observé / mesuré   | Electrique                                                        |
|                      | Type émetteur                                                             | 🔍 Observé / mesuré   | PAC air/air installée à partir de 2015                            |
|                      | Année installation émetteur                                               | 🔍 Observé / mesuré   | 2015                                                              |
|                      | Surface chauffée par l'émetteur                                           | 🔍 Observé / mesuré   | 35.09 m²                                                          |
|                      | Type de chauffage                                                         | 🔍 Observé / mesuré   | central                                                           |
| Eau chaude sanitaire | Equipement intermittence                                                  | 🔍 Observé / mesuré   | Sans système d'intermittence                                      |
|                      | Nombre de niveaux desservis                                               | 🔍 Observé / mesuré   | 1                                                                 |
|                      | Type générateur                                                           | 🔍 Observé / mesuré   | Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 2001 et 2015 |
|                      | Année installation générateur                                             | 🔍 Observé / mesuré   | 2001                                                              |
|                      | Energie utilisée                                                          | 🔍 Observé / mesuré   | Gaz Naturel                                                       |
|                      | Type production ECS                                                       | 🔍 Observé / mesuré   | Chauffage et ECS                                                  |
|                      | Présence d'une veilleuse                                                  | 🔍 Observé / mesuré   | non                                                               |

|                                                                           |   |                  |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Chaudière murale                                                          | 🔍 | Observé / mesuré | non                                                                                 |
| Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement                        | 🔍 | Observé / mesuré | non                                                                                 |
| Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion | 🔍 | Observé / mesuré | non                                                                                 |
| Type de distribution                                                      | 🔍 | Observé / mesuré | Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës |
| Bouclage pour ECS                                                         | 🔍 | Observé / mesuré | non                                                                                 |
| Type de production                                                        | 🔍 | Observé / mesuré | instantanée                                                                         |

#### 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 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret n°2008-461 du 15 mai 2008, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** TAG EXPERTS 11 Avenue Cagnoli 06100 NICE

Tél. : 09.72.52.78.32 - N°SIREN : 519231724 - Compagnie d'assurance : AXA Assurance n° 4543184904

#### 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°ADEME

[2306E2404326K](#)



## WI.CERT CERTIFICATION DE COMPETENCES

«Version 06»

Décerné à : **FRUGIER Thomas**

Sous le numéro : **C2021-SE05-027**

| Domaine (S) concerné (S)                                                                                        | VALIDITE                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)                                                            | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)                                                                 | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ                                                       | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION                           | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB                                                            | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)      | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)                                       | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)                                        | X                              |

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application\*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis;

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 25 mars 2019.

Délivré à Thionville, le 28/06/2021

Par WI.CERT

Responsable de certification



Wi.Cert - 16, rue Villars- 57 100 THIONVILLE  
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : [admin@qualit-competences.com](mailto:admin@qualit-competences.com);  
SARL au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 82885893600010

## Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 7742-23-07-CALGARO  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)  
Date du repérage : 14/07/2023  
Heure d'arrivée : 19 h 23  
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir suivant le Décret n°2016-1104 du 11 août 2016 et la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il concerne les locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement et qui a été réalisée depuis plus de quinze ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de quinze ans. Il est réalisé conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 12 février 2014, 23 février 2018 et 25 juillet 2022 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Cet état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 6 ans. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

### A. - Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*

Département : **Alpes-Maritimes**  
Adresse : **LES BLEUETS**  
**11 rue Cros de Capeu**  
Commune : **06100 NICE**

*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :*

**1er étage, Lot numéro Non communiqué**  
Type de bâtiment : **Habitation (partie privative d'immeuble)**  
Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**  
Distributeur de gaz : **EDF**  
Installation alimentée en gaz : **NON**

### B. - Désignation du propriétaire

*Désignation du propriétaire :*

Nom et prénom : **Mme CALGARO**  
Adresse : **LES BLEUETS**  
**11 rue Cros de Capeu**  
**06100 NICE**

*Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :*

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
**Autre**  
Nom et prénom : **FONCIA NICE COTE D'AZUR**  
Adresse : **81 Rue de France**  
**06000 NICE**

*Titulaire du contrat de fourniture de gaz :*

Nom et prénom :  
Adresse :  
N° de téléphone :  
Références :

### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : **FRUGIER Thomas**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : **TAG EXPERTS**  
Adresse : **11 Avenue Cagnoli**  
**06100 NICE**  
Numéro SIRET : **51923172400021**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurance**  
Numéro de police et date de validité : **4543184904 - 01.01.2023**

Certification de compétence **C2021-SE05-027** délivrée par : **WE.CERT**, le **28/06/2021**  
Norme méthodologique employée : **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

## D. - Identification des appareils

| Liste des installations intérieures gaz (Genre <sup>(1)</sup> , marque, modèle) | Type <sup>(2)</sup> | Puissance en kW | Localisation | Observations :<br>(anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné) |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Néant                                                                           | -                   | -               | -            | -                                                                                                                                      |

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ....

(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

## E. - Anomalies identifiées

| Points de contrôle <sup>(3)</sup><br>(selon la norme) | Anomalies observées<br>(A1 <sup>(4)</sup> , A2 <sup>(5)</sup> ,<br>DGI <sup>(6)</sup> , 32c <sup>(7)</sup> ) | Libellé des anomalies et recommandations |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Néant                                                 | -                                                                                                            | -                                        |

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.

(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation

(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

## F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés:

**Néant**

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

## G. - Constatations diverses

**Commentaires :**

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

☐ Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée

☐ Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté

☐ Le conduit de raccordement n'est pas visitable

☐ Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

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

Néant

**Observations complémentaires :**

Néant

## H. - Conclusion

**Conclusion :**

☒ L'installation ne comporte aucune anomalie.

☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.
- ☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

**I. - En cas de DGI : actions de l'opérateur de diagnostic**

- ☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz  
ou
- ☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :
  - référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
  - codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).
- ☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

**J. - En cas d'anomalie 32c : actions de l'opérateur de diagnostic**

- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

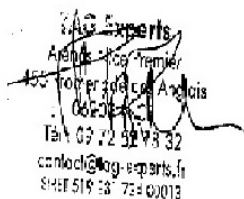
**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :

Visite effectuée le **14/07/2023**.

Fait à **NICE**, le **14/07/2023**

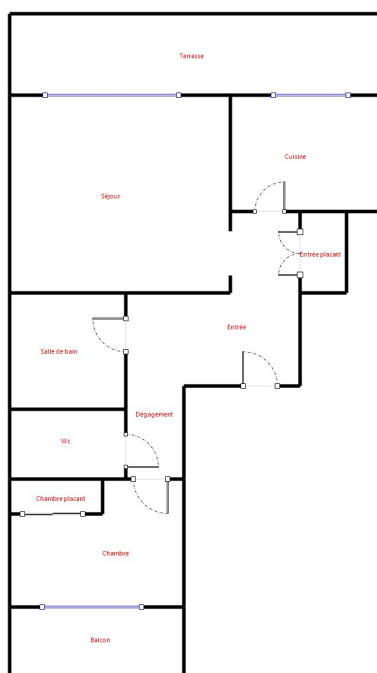
**Par : FRUGIER Thomas**

  
TAG Experts  
Arnaud - Thomas Frugier  
455 rue de la République  
06100 NICE  
Tél : 09 72 52 78 32  
contact@tag-experts.fr  
SIRET 519 23 17 24 - 7540013

**Signature du représentant :**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Annexe - Croquis de repérage**



## Annexe - Photos



Photo n° du Compteur Gaz

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

Tous les travaux réalisés sur l'installation de gaz du logement, y compris les remplacements d'appareils, doivent faire l'objet de l'établissement d'un certificat de conformité modèle 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21 - 4° de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide « modifications mineures » dispensent de cette obligation.

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures.

Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

#### Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>





Numéro d'accréditation  
4-0598  
Portée disponible sur  
www.cofrac.fr

## WI.CERT CERTIFICATION DE COMPETENCES

«Version 06»

Décerné à : **FRUGIER Thomas**

Sous le numéro : **C2021-SE05-027**

| Domaine (S) concerné (S)                                                                                                 | VALIDITE                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( <b>SANS MENTION</b> )                                                            | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( <b>MENTION</b> )                                                                 | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ                                                                | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION                                    | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB                                                                     | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS ( <b>SANS MENTION</b> ) | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS ( <b>MENTION</b> )      | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)                                                | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)                                                 | X                              |

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application\*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis;

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 25 mars 2019.

Délivré à Thionville, le 28/06/2021

Par WI.CERT

Responsable de certification



Wi.Cert - 16, rue Villars- 57 100 THIONVILLE  
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com;  
SARL au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 82885893600010



## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 7742-23-07-CALGARO  
Date du repérage : 14/07/2023  
Heure d'arrivée : 19 h 23  
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi n° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

**Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021** - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Alpes-Maritimes**

Adresse : ..... **LES BLEUETS**  
**11 rue Cros de Capeu**

Commune : ..... **06100 NICE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**1er étage, Lot numéro Non  
communiqué**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **Mme CALGARO**

Adresse : ..... **LES BLEUETS**  
**11 rue Cros de Capeu**  
**06100 NICE**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **FONCIA NICE COTE D'AZUR**

Adresse : ..... **81 Rue de France**  
**06000 NICE**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans  
démontage ni destruction**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **FRUGIER Thomas**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **TAG EXPERTS**

Adresse : ..... **11 Avenue Cagnoli**  
**06100 NICE**

Numéro SIRET : ..... **519231724**

Désignation de la compagnie d'assurance : .... **AXA Assurance**

Numéro de police et date de validité : ..... **4543184904 - 01.01.2023**

### Surface habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface habitable totale : 56,38 m<sup>2</sup> (cinquante-six mètres carrés trente-huit)**  
**Surface au sol totale : 75,51 m<sup>2</sup> (soixante-quinze mètres carrés cinquante et un)**

**Résultat du repérage**

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

Liste des pièces non visitées :  
**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie habitable | Surface au sol | Commentaires                                            |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| 1er étage - Entrée                    | 3.77                 | 3.77           |                                                         |
| 1er étage - Entrée placard            | 0                    | 1.01           | Surface de marche                                       |
| 1er étage - Cuisine                   | 9.77                 | 9.77           |                                                         |
| 1er étage - Wc                        | 1.8                  | 1.8            |                                                         |
| 1er étage - Séjour                    | 20.51                | 20.51          |                                                         |
| 1er étage - Salle de bain             | 4.11                 | 4.11           |                                                         |
| 1er étage - Dégagement                | 2.86                 | 2.86           |                                                         |
| 1er étage - Chambre                   | 13.56                | 13.56          |                                                         |
| 1er étage - Chambre placard           | 0                    | 1.02           | Surface de marche                                       |
| 1er étage - Balcon                    | 0                    | 4.86           | Pièce dont la fonction l'exclue de la surface<br>carrez |
| 1er étage - Terrasse                  | 0                    | 12.24          | Pièce dont la fonction l'exclue de la surface<br>carrez |

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface habitable totale : 56,38 m<sup>2</sup> (cinquante-six mètres carrés trente-huit)**  
**Surface au sol totale : 75,51 m<sup>2</sup> (soixante-quinze mètres carrés cinquante et un)**

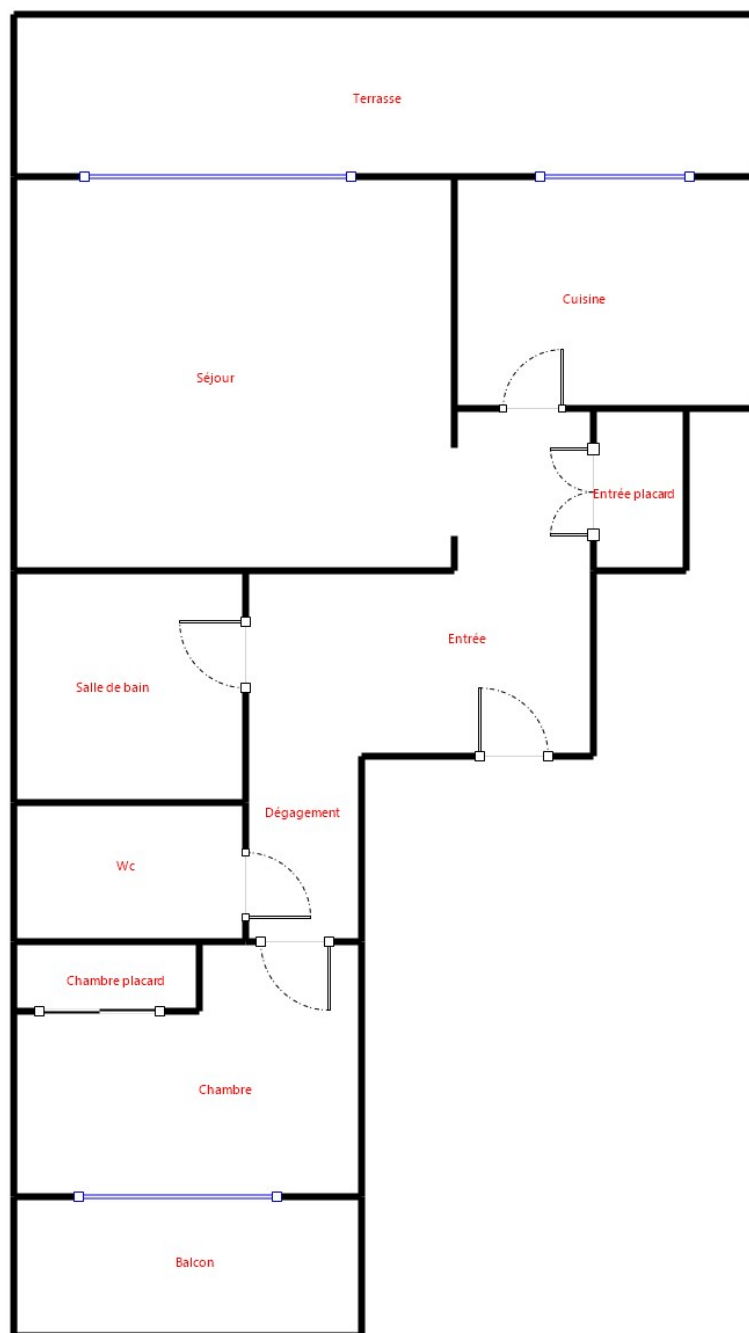
Fait à **NICE**, le **14/07/2023**

**Par : FRUGIER Thomas**



TAG Experts  
Assurance : AXA  
150 rue Principale, 06100 NICE  
06 72 52 78 32  
contact@tag-experts.fr  
SIREN 519 23 1724 00013

Aucun document n'a été mis en annexe





Numéro d'accréditation  
**4-0598**  
Portée disponible sur  
[www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

## WI.CERT CERTIFICATION DE COMPETENCES «Version 06»

Décerné à : **FRUGIER Thomas**

Sous le numéro : **C2021-SE05-027**

| Domaine (S) concerné (S)                                                                                        | VALIDITE                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)                                                            | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)                                                                 | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ                                                       | X                              |
| DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION                           | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB                                                            | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)      | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)                                       | Du 28/06/2021<br>Au 27/06/2028 |
| DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)                                        | X                              |

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application\*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis;

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 25 mars 2019.

Délivré à Thionville, le 28/06/2021

Par WI.CERT

Responsable de certification



Wi.Cert - 16, rue Villars- 57 100 THIONVILLE  
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com;  
SARL au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF : 7120B N°SIRET 82885893600010

# Dossier de Diagnostic **Technique**

articles L271.4 à L 271.6 du code de la construction et de l'habitation

Seuls les rapports de diagnostics demandés par le vendeur ou un mandataire figurent dans le présent dossier. L'existence et le contenu de diagnostics réalisés antérieurement ou par un autre opérateur de diagnostic ne sont pas connus. En conséquence, AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable en cas d'absence d'un ou plusieurs diagnostics. Il appartient au vendeur de compléter le présent dossier autant que de besoin afin de constituer un dossier de diagnostics techniques complet et conforme aux articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

**MISSION N° : 400102287**

## PROPRIETAIRE

Nom : **MRS FLORENCE CALGARO**  
Adresse : **FONCIA NICE ODM n° 10639093**  
Ville : **06000 NICE**

## MISSION

Adresse : **9-11 RUE CROS DE CAPEAU**  
Ville : **06000 NICE**

## DONNEUR D'ORDRE

Nom : **FONCIA NICE ODM n° 10639093**  
Adresse : **81 RUE DE FRANCE**  
Ville : **06000 NICE**

## MISSION

|                                              |                                     |                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Type : <b>Appartement</b>                    | Nbre pièces : <b>2</b>              | Lot : <b>109</b>    |
| Cadastre :                                   | Bâtiment : <b>LES BLEUETS</b>       | Lot secondaire :    |
| Porte : <b>17</b>                            | Date de visite : <b>26/02/2024</b>  | Escalier : <b>B</b> |
| Accompagnateur : <b>PAS D'ACCOMPAGNATEUR</b> | Opérateur : <b>ARPOURETTES Eric</b> | Étage : <b>RDC</b>  |

## **DIAGNOSTICS**

 Diagnostic électrique

### Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : [eric.arpourettes@bc2e.com](mailto:eric.arpourettes@bc2e.com)  
Web : <https://aexpertiseimmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

### Rapport

n° de rapport : 400102287  
DDT : 1 sur 11

## Attestation sur l'Honneur

DECLARATION SUR L'HONNEUR - R271-3 CCH

Je soussigné(e), ARPOURETTES Eric, agissant à la demande de MRS FLORENCE CALGARO, déclare sur l'honneur avoir procédé à l'ensemble des diagnostics compris dans le DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE établi par mes soins le 26/02/2024

- En toute impartialité et indépendance,
- Être en situation régulière au regard des dispositions de l'article L.271-6 du CCH,
- Disposer de moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Pour faire valoir ce que de droit.

Etablie le : 26/02/2024

Cachet:

Signature :



**BC2E**  
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS  
AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN  
40330 AMOU  
06 50 93 94 35  
Siret : 850 870 106 00018 - code APE : 7120B



---

### Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertiseimmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

### Rapport

n° de rapport : 400102287  
DDT : 2 sur 11



## Fiche de Synthèse

Cette fiche de synthèse ne dispense pas de la lecture des rapports de diagnostics. Elle ne peut pas être utilisée seule et ne peut remplacer en aucun cas les rapports de diagnostic qui doivent être annexés à la promesse et au contrat de vente ou location.



### Diagnostic électrique

#### Diagnostic elec. n°1

- 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

L'installation intérieure fait l'objet d'avertissements particuliers (voir paragraphe 6 du rapport).

---

#### Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertiseimmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

#### Rapport

n° de rapport : 400102287  
DDT : 3 sur 11



# Rapport de l'État de l'Installation Intérieure d'Électricité

articles L. 271-4 à 6, L 134-7 et R. 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. et du décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location  
Référence normative : d'après la norme NF C 16-600 de Juillet 2017

**MISSION N° : 400102287**

|                                                                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>IDENTITE DU PROPRIÉTAIRE DU LOCAL<br/>D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES</b> |
| Nom :                                                                             | MRS FLORENCE CALGARO                                                            |
| Adresse :                                                                         | FONCIA NICE ODM n° 10639093                                                     |
| Ville :                                                                           | 06000 NICE                                                                      |

|                                                                                   |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>1. DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL<br/>D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES</b> |
| Adresse :                                                                         | 9-11 RUE CROS DE CAPEAU                                                              |
| Ville :                                                                           | 06000 NICE                                                                           |

|                                                                                   |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>2. IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE</b> |
| Nom :                                                                             | FONCIA NICE ODM n° 10639093           |
| Adresse :                                                                         | 81 RUE DE FRANCE                      |
| Ville :                                                                           | 06000 NICE                            |
| Tel :                                                                             |                                       |
| Mail :                                                                            |                                       |
| Qualité :                                                                         |                                       |

|                                                                                     |                         |                  |                                                            |                                                                                      |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|  |                         |                  |                                                            | <b>1. DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL<br/>D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES</b> |         |
| Type :                                                                              | Appartement             | Nbre pièces :    | 2                                                          | Lot :                                                                                | 109     |
| Cadastre :                                                                          |                         | Bâtiment :       | LES BLEUETS                                                | Lot secondaire :                                                                     |         |
| Porte :                                                                             | 17                      | Date de visite : | 26/02/2024                                                 | Escalier :                                                                           | B       |
| Accompagnateur :                                                                    | PAS<br>D'ACCOMPAGNATEUR | Opérateur :      | ARPOURETTES Eric                                           | Étage :                                                                              | RDC     |
| Référence client :                                                                  |                         | Bien meublé :    | NON                                                        | Identifiant Fiscal :                                                                 | Inconnu |
| Installation électrique alimentée : <b>NON</b>                                      |                         |                  | Mise hors tension de l'installation possible : <b>NON</b>  |                                                                                      |         |
| Distributeur d'électricité : <b>ENEDIS</b>                                          |                         |                  | Qualité du donneur d'ordre : <b>Mandataire</b>             |                                                                                      |         |
| Année de construction : <b>1979</b>                                                 |                         |                  | Année de l'installation électrique : <b>Plus de 15 ans</b> |                                                                                      |         |

## CONCLUSIONS

(détail des conclusions en "5")

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre  
3. Dispositif de protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.  
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

L'installation intérieure fait l'objet d'avertissements particuliers (voir paragraphe 6).

### Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertisemmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

### Scannez et téléchargez votre rapport



### Rapport

n° de rapport : 400102287  
ÉLECTRICITÉ : 1 sur 6  
DDT : 4 sur 11



### 3. IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION ET SIGNÉ LE RAPPORT :

ARPOURETTES Eric membre du réseau BC2E

Identité de l'opérateur : **ARPOURETTES Eric**

dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED - 12 Avenue Gay LUSSAC ZAC la Clef Saint PIERRE 78990 ELANCOURT**,  
numéro de certification **2010** le : 02/08/2019 jusqu'au : 01/08/2024

Nom et raison sociale de l'entreprise : **AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric**

Adresse de l'entreprise : **72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU**

N°siret : **850 870 106 00018**

Désignation de la compagnie d'assurance de l'opérateur : **ALLIANZ**

N° de police d'assurance : **62 490 415**

Date de validité : **31/12/2024**

### 4. RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ :

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage 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, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries 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. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50V en courant alternatif et 120V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible), sans déplacement des meubles, 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 oeuvre ou le second oeuvre ou 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 des 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. CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES :

| ANOMALIES AVÉRÉES SELON LES DOMAINES                                                                                                                   |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| N° article (1)                                                                                                                                         | Libellé et localisation(*) des anomalies                                                                                                        | N° article (2) | Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en oeuvre |
| <b>1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité :</b>                                                                        |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
| néant                                                                                                                                                  | néant                                                                                                                                           | néant          | néant                                                               |
| <b>2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre :</b>                   |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
| B.3.3.6 a1)                                                                                                                                            | Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.                                                                       |                |                                                                     |
| <b>3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit :</b>                                  |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
| B.4.3 f1)                                                                                                                                              | La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. |                |                                                                     |
| <b>4 - Liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire :</b> |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
| néant                                                                                                                                                  | néant                                                                                                                                           | néant          | néant                                                               |
| <b>5 - Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - protection mécanique des conducteurs :</b>    |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
| B.7.3 d)                                                                                                                                               | L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.                                   |                |                                                                     |
| <b>6 - Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</b>                                                                                     |                                                                                                                                                 |                |                                                                     |
| néant                                                                                                                                                  | néant                                                                                                                                           | néant          | néant                                                               |

| INSTALLATIONS PARTICULIÈRES                                                                                                           |       |       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>P1 / P2 - Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives ou inversement :</b> |       |       |       |
| néant                                                                                                                                 | néant | néant | néant |
| <b>P3 - Piscine privée et du bassin de fontaine :</b>                                                                                 |       |       |       |
| néant                                                                                                                                 | néant | néant | néant |

(\*) **AVERTISSEMENT** : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertisemmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

Scannez et téléchargez votre rapport



Rapport

n° de rapport : 400102287  
ÉLECTRICITÉ : 2 sur 6  
DDT : 5 sur 11



| INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° article (1)               | Libellé des informations                                                                                                                                |
| B.11 a2)                     | Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA. |
| B.11 b1)                     | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.                                                                                     |
| B.11 c2)                     | Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.                                                                                 |

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

## 6. AVERTISSEMENT PARTICULIER :

### Installation, partie d'installation ou spécificités non couvertes :

- ☐ a) installation ou partie d'installation consacrée à la production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection : type de production (photovoltaïque, éolien, etc.) : néant
- ☐ b1) poste à haute tension privé ou public et installation à haute tension éventuellement (installations haute et basse tension situées dans le poste à haute tension privé ou public)
- ☐ b2) les spécificités de l'installation raccordée au réseau public de distribution par l'intermédiaire d'un branchement en puissance surveillée
- ☐ c) installation ou partie d'installation soumise à d'autres réglementations (code du travail, établissement recevant du public, etc.) : locaux concernés et type d'exploitation : néant
- ☒ d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques ;
  - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.;

### Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés selon l'Annexe C de la norme :

| N° article (1)                                                                                                                                         | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon l'Annexe C                                                                       | Motifs (2)                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilités :</b>                                                                       |                                                                                                                                                |                                                                           |
| B.1.3 c)                                                                                                                                               | Assure la coupure de l'ensemble de l'installation                                                                                              | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| <b>2 - Dispositifs de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre :</b>                |                                                                                                                                                |                                                                           |
| B.2.3.1 c)                                                                                                                                             | Protection de l'ensemble de l'installation                                                                                                     | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| B.2.3.1 h)                                                                                                                                             | 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 de la visite. |
| B.3.3.10 a)                                                                                                                                            | Socles de prise de courant situés à l'extérieur protégés par dispositif différentiel à haute sensibilité = 30 mA                               | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| B.3.3.6.1                                                                                                                                              | Mesure compensatoire correctement mise en oeuvre dans le cas de socles de prises de courant ou d'autres circuits non reliés à la terre         | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| <b>3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit :</b>                                  |                                                                                                                                                |                                                                           |
| B.4.3 a2)                                                                                                                                              | 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. |
| <b>4 - Liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire :</b> |                                                                                                                                                |                                                                           |
| B.5.3 b)                                                                                                                                               | Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire                                                                  | Caractéristiques d'un dispositif non visibles.                            |
| B.5.3 d)                                                                                                                                               | Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses         | Caractéristiques d'un dispositif non visibles.                            |
| B.5.3.1                                                                                                                                                | Mesure compensatoire à B.5.3 a) correctement mise en oeuvre                                                                                    | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| <b>IC - Informations complémentaires :</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                           |
| B.11 a1)                                                                                                                                               | Ensemble de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité = 30 mA                             | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon l'Annexe C  
(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

## Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertisemmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

## Scannez et téléchargez votre rapport



## Rapport

n° de rapport : 400102287  
ÉLECTRICITÉ : 3 sur 6  
DDT : 6 sur 11



- "Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage." ;
- "Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des conducteurs n'ont pu être vérifiés." ;
- "L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite." ;
- "Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(s) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s)." ;
- "L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier"
- "La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée."
- "Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible."
- "Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé."
- "La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement."
- Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle
- toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

### Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :

- ☐ a) Il y a une étiquette sur le tableau qui indique l'absence de prise terre. Il y a donc présomption de l'absence de cette dernière dans l'immeuble ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété ;
- ☐ b) Il a été détecté une tension > à 50 V sur le conducteur neutre lors de l'identification du ou des conducteurs de phase ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié ;
- ☐ c) L'installation électrique, placée en amont du DISJONCTEUR de branchement et dans la partie privative, présente des parties actives sous tension accessibles ; il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau public de distribution
- ☐ d) L'installation électrique, placée en amont du DISJONCTEUR de branchement et dans la partie privative, présente un (ou des) CONDUCTEUR(s) non protégé(s) par des conduits ou goulottes » ; il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau public de distribution
- ☐ e) MATERIELS D'UTILISATION situés dans des parties privatives et alimentés depuis les parties communes ». Préciser la nature et la localisation des MATERIELS D'UTILISATION concernés et ajouter la (ou les) formule(s) appropriée(s) :
- ☐ 1. Ces matériels sont alimentés en basse tension, mais le MATERIEL DE CLASSE I n'est pas relié à la terre ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété : Néant
- ☐ 2. Ces matériels ne sont pas alimentés en très basse tension de sécurité et sont alimentés par un (des) CIRCUIT(s) ne disposant pas de dispositif de commande et de sectionnement placé dans le logement ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété : Néant
- ☐ 3. Ces matériels ne sont pas alimentés en très basse tension de sécurité et des matériels comportent des parties actives accessibles ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété : Néant
- ☐ 4. Ces matériels sont alimentés en Très Basse Tension, mais la nature de la source (Très Basse Tension de Sécurité) n'a pas pu être identifiée : Néant
- ☐ g) La valeur mesurée de la résistance de la PRISE DE TERRE depuis la partie privative n'est pas en adéquation avec la sensibilité du (ou des) dispositifs différentiels ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété ;
- ☐ h) Il n'existe pas de DERIVATION INDIVIDUELLE DE TERRE au répartiteur de terre du TABLEAU DE REPARTITION en partie privative ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété ;
- ☐ i) La section de la DERIVATION INDIVIDUELLE DE TERRE visible en partie privative est insuffisante ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété ;

### Identification des parties du bien (Pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

### Observation :

Type de disjoncteur de branchement : Monophasé 15/45

Sensibilité : 500 mA

Courant de réglage : 30 A

| Tableau des observations par question                                                                                            |                                                                                                                                                                                |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N° article (1)                                                                                                                   | Libellé des points de contrôle                                                                                                                                                 | Observation                          |
| 2 - Dispositifs de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre : |                                                                                                                                                                                |                                      |
| B.3.3.6 a1)                                                                                                                      | Tous les socles de prise de courant comportent un contact de terre                                                                                                             | Prsie sans connecteur de terre       |
| 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit :                   |                                                                                                                                                                                |                                      |
| B.4.3 f1)                                                                                                                        | La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont | Section trop faible                  |
| 5 - Matériels présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension :                                          |                                                                                                                                                                                |                                      |
| B.7.3 d)                                                                                                                         | Aucune connexion présentant des parties actives nues sous tension                                                                                                              | Dominos : connections des luminaires |
| IC - Informations complémentaires :                                                                                              |                                                                                                                                                                                |                                      |
| B.11 c1)                                                                                                                         | Ensemble des socles de prise de courant avec un puits de 15 mm                                                                                                                 | Pas de puits de 15mm                 |

### 7. CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL :

L'installation électrique comportant une ou des anomalies, il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

### 8. EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS :

#### DESCRIPTION DES RISQUES ENCOURUS EN FONCTION DES ANOMALIES IDENTIFIÉES

Société

Appareil général de commande et de protection

Scannez et téléchargez votre rapport

Rapport

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : https://aexpertisemmo.bc2e.com/  
Siret : 850 870 106 00018



n° de rapport : 400102287  
ÉLECTRICITÉ : 4 sur 6  
DDT : 7 sur 11



Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas de d'**urgence**, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

#### Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un **défaut d'isolement** sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voir 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, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

#### Dispositif de protection contre les surintensités

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

#### Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique dans le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

#### Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche

Les règles de mise en oeuvre 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 lorsque celui-ci 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 contact direct

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

#### Matériels vétustes ou inadaptés à l'usage

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

#### Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en oeuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

#### Piscine privée ou bassin de fontaine

Les règles de mise en oeuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électrique, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voir d'une électrocution.

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

#### Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique

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

#### Socles de prises de courant de type à obturateurs

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voir l'électrocution.

#### Socles de prises de courant de type à puits (15mm minimum)

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

#### Cachet de l'entreprise



#### Date de visite et établissement de l'état

Visite effectuée le : 26/02/2024  
État rédigé à : AMOU le : 26/02/2024  
Nom : ARPOURETTES Eric

**RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ** : Les rapports demeurent la propriété de notre société et ne pourront être utilisés jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur (Loi du 12 mai 1980):

Société

Scannez et téléchargez votre rapport

Rapport

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertiseimmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018



n° de rapport : 400102287  
ÉLECTRICITÉ : 5 sur 6  
DDT : 8 sur 11



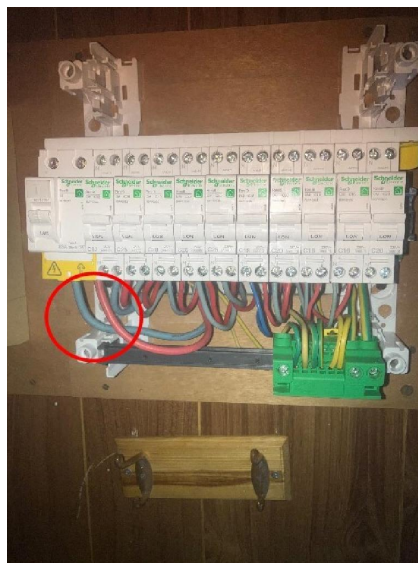
# Rapport Photos



Les photos ne sont pas représentatives de l'ensemble des anomalies présentes



**B.7.3 d)** : L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.  
**Observation** : Dominos : connections des luminaires



**B.4.3 f1)** : La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.  
**Observation** : Section trop faible



**B.3.3.6 a1)** : Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.  
**Observation** : Prise sans connecteur de terre

## Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertiseimmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

## Scannez et téléchargez votre rapport



## Rapport

n° de rapport : 400102287  
ÉLECTRICITÉ : 6 sur 6  
DDT : 9 sur 11



# Attestations RCP et Certifications



E20-V17 du 02 janvier 2020

- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

## Diagnosics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

**ARPOURETTES Eric sous le numéro 2010**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

|                                                                               | Intitulé du type de diagnostic technique immobilier                                                                                                                                                                         | Date d'effet | Date d'expiration |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>AMIANTE</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 25 juillet 2016            | Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention     | 12/04/2019   | 11/04/2024        |
| <b>AMIANTE MENTION</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 25 juillet 2018    | Missions de repérage des matériaux et produits des listes A, B et C et évaluations périodiques de l'état de conservation, pour tous types de bâtiments - Examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement | 23/10/2020   | 11/04/2024        |
| <b>ELECTRICITE</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 8 juillet 2008         | Etat des installations intérieures d'électricité                                                                                                                                                                            | 02/08/2019   | 01/08/2024        |
| <b>DPE</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 16 octobre 2006                | Diagnostic de performance énergétique                                                                                                                                                                                       | 12/04/2019   | 11/04/2024        |
| <b>ENERGIE MENTION</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 2 juillet 2018     | Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments                                                                                                                                                               | 23/10/2020   | 11/04/2024        |
| <b>GAZ</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 6 avril 2007                   | Etat des installations intérieures de gaz                                                                                                                                                                                   | 02/08/2019   | 01/08/2024        |
| <b>PLOMB</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 21 novembre 2006             | Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)                                                                                                                                                                              | 02/08/2019   | 01/08/2024        |
| <b>TERMITES Métropole</b><br>Certification<br>Selon arrêté du 30 octobre 2006 | Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole                                                                                                                                                        | 10/10/2019   | 09/10/2024        |

Ref: 202010A10GC2020

Le vendredi 23/10/2020

**Luc BESNARD**  
Directeur de Ginger CATED



### Société

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertiseimmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

### Rapport

n° de rapport : 400102287  
DDT : 10 sur 11

**ATTESTATION D'ASSURANCE**

**Allianz Responsabilité Civile des Entreprises et de Services**  
**Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs immobiliers**

La Compagnie Allianz I.A.R.D dont le Siège social se situe au 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex 542 110 291 RCS Nanterre atteste que :

**A EXPERTISE IMMO**  
**Monsieur ARPOURETTES Eric**  
**72 AVENUE DE L'OCEAN**  
**40330 AMOU**

**est titulaire d'un contrat** Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le n°62 490 415 qui a pris effet le 01/01/2024.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;

**Garantie RC Professionnelle : 300 000 EUR par sinistre dans la limite de 500 000 EUR par année d'assurance**

**La présente attestation valable, sous réserve du paiement des cotisations, pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.**

**Les activités sont garanties sous réserve que le diagnostiqueur immobilier soit titulaire des certificats délivrés par des organismes de certification accrédités et/ou Formations, conformément à la réglementation en vigueur.**

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D au-delà des clauses et conditions du contrat auquel il se réfère. **Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité règle proportionnelle, exclusions, déchéances..)**

**Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.**

Fait à Paris le 12 décembre 2023

Pour la Compagnie Allianz I.A.R.D  
Par délégation

**Willie Towers Watson France**  
Société par Actions Simplifiée au capital de 1 425 000 euros  
33704 qual. de DITON S&A - 02800 PLESSIS-LEZ-TOURNAI  
Tél. 02 44 43 80 00  
311 248 837 RCS Nanterre - N° FR 81317348837  
Immatriculation - QUAI - 91001107

Allianz IARD  
Entreprise régie par le Code des assurances  
Société anonyme au capital de 991.967.200 €  
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex  
542 110 291 RCS Nanterre

**Société**

AEXPERTISE IMMO / ARPOURETTES Eric  
72 AVENUE DE L'OCEAN - 40330 AMOU  
217 CORNICHE D'AGRIMONT - BAT 4 - 06700 SAINT  
LAURENT DU VAR  
Tel : 06 50 93 94 35 | Mail : eric.arpourettes@bc2e.com  
Web : <https://aexpertisemmo.bc2e.com/>  
Siret : 850 870 106 00018

**Rapport**

n° de rapport : 400102287  
DDT : 11 sur 11

| Etat des Risques et Pollutions (ERP)                  |                                                       |                      |            |                |                    |      |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|------------|----------------|--------------------|------|
| Votre commune                                         |                                                       |                      |            | Votre immeuble |                    |      |
| Type                                                  | Nature du risque                                      | Etat de la procédure | Date       | Concerné       | Travaux            | Réf. |
| PPRn                                                  | Séisme                                                | approuvé             | 28/01/2019 | oui            | oui <sup>(1)</sup> | p.3  |
| PPRn                                                  | Mouvement de terrain                                  | approuvé             | 16/03/2020 | non            | non                | p.3  |
| PPRn                                                  | Inondation<br>Par une crue (débordement de cours...   | prescrit             | 25/03/2020 | oui            | non                | p.4  |
| PPRn                                                  | Feu de forêt                                          | approuvé             | 07/02/2017 | non            | non                | p.4  |
| PPRn                                                  | Inondation<br>Débordement rapide (torrentiel)         | approuvé             | 17/11/1999 | non            | non                | p.5  |
| PPRn                                                  | Mouvement de terrain<br>Localisé (fontis) du à des... | approuvé             | 05/12/2008 | non            | non                | p.5  |
| <sup>(2)</sup><br>SIS                                 | Pollution des sols                                    | approuvé             | 07/10/2019 | non            | -                  | p.5  |
| PPRn                                                  | Inondation                                            | révisé               | 15/01/2014 | non            | non                | p.5  |
| Zonage de sismicité : 4 - Moyenne <sup>(3)</sup>      |                                                       |                      |            | oui            | -                  | -    |
| Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(4)</sup> |                                                       |                      |            | non            | -                  | -    |

Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.

| Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails |
|--------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Plan d'Exposition au Bruit <sup>(5)</sup>                          | Non      | -       |

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

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

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

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

## SOMMAIRE

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Synthèses.....                                                     | 1  |
| Imprimé officiel.....                                              | 4  |
| Localisation sur cartographie des risques .....                    | 5  |
| Déclaration de sinistres indemnisés.....                           | 7  |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... | 10 |
| Annexes.....                                                       | 11 |

## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel 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 : 26/02/2024

Parcelle(s) : LW0601

9-11 Rue Cros De Capeau 06000 Nice

### 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 ☒ non ☐

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

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

Inondation ☒ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐  
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☒ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐  
Feu de forêt ☐ autre ☐

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

oui<sup>1</sup> ☐ non ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés <sup>1</sup>

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

prescrit

oui ☐ non ☒

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

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐  
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

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

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☐

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

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

approuvé

oui ☐ non ☒

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

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

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

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

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☐

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\*

oui ☐ non ☐

\*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 Forte

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

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

zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐  
Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

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

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

oui ☐ non ☐

\*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 ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

### 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 ☐ non ☒

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 indisponible ☐

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

oui ☐ non ☐

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

oui ☐ non ☐

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Parties concernées

Bailleur

FLORENCE CALGARO

à

le

Locataire

à

le

<sup>1</sup> cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

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 le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

## Concerné\*

\* Le bien se situe dans une zone (B1) sédiment peu épais avec effet de site lithologique et dans une zone (B2) sédiment d'épaisseur moyenne avec effet de site lithologique.



## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



## Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 25/03/2020

**Concerné\***

*\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*

## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

**Non concerné\***

*\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque                                                                          | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/04/2022 | 30/09/2022 | 08/09/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 08/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Marée de tempête                                                                | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 08/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 20/12/2019 | 22/12/2019 | 06/06/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 01/12/2019 | 02/12/2019 | 12/06/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/11/2019 | 24/11/2019 | 30/11/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 22/11/2019 | 24/11/2019 | 13/02/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 03/11/2019 | 03/11/2019 | 19/12/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/10/2019 | 31/10/2019 | 24/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 31/10/2019 | 03/11/2019 | 03/12/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 03/10/2015 | 03/10/2015 | 08/10/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 03/10/2015 | 04/10/2015 | 02/03/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 14/11/2014 | 15/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 09/11/2014 | 11/11/2014 | 19/02/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 09/11/2014 | 12/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 04/11/2014 | 05/11/2014 | 06/01/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 04/11/2014 | 05/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 16/01/2014 | 18/01/2014 | 02/02/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 16/01/2014 | 20/01/2014 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 04/01/2014 | 06/01/2014 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 25/12/2013 | 26/12/2013 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 07/03/2013 | 09/03/2013 | 26/10/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 30/09/2012 | 30/09/2012 | 13/01/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 24/09/2012 | 24/09/2012 | 13/01/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 08/11/2011 | 08/11/2011 | 07/03/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                           |            |            |            |                          |
| Mouvement de terrain                                                            | 05/11/2011 | 09/11/2011 | 15/06/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/11/2010 | 15/11/2010 | 10/04/2011 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 30/10/2010 | 25/12/2010 | 22/06/2011 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/05/2010 | 04/05/2010 | 26/06/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                           |            |            |            |                          |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/02/2010 | 19/02/2010 | 26/06/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                           |            |            |            |                          |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 01/01/2010 | 02/01/2010 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                           |            |            |            |                          |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 22/12/2009 | 22/12/2009 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                           |            |            |            |                          |
| Mouvement de terrain                                                            | 22/12/2009 | 29/12/2009 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 13/12/2008 | 17/12/2008 | 01/07/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                           | 30/11/2008 | 01/12/2008 | 21/05/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/12/2005 | 03/12/2005 | 14/05/2006 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                            | 02/12/2005 | 03/12/2005 | 10/10/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |

## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

| Risque                                                                                                   | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                                                   | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                                                   | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                                                   | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                                                   | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                                                   | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue<br>Par submersion marine | 31/10/2003 | 01/11/2003 | 23/05/2004 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                                                   | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 04/05/2007 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 25/08/2002 | 26/08/2002 | 24/01/2003 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                                                     | 24/11/2000 | 24/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 23/11/2000 | 24/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue<br>Par submersion marine | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 23/03/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                                                     | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 11/10/2000 | 11/10/2000 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                                                     | 11/10/2000 | 15/10/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 06/06/2000 | 06/06/2000 | 22/11/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain                                                                                     | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 18/09/1999 | 19/09/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 30/09/1998 | 30/09/1998 | 05/02/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain                                                                                    | 24/12/1996 | 25/12/1996 | 22/08/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 14/02/1996 | <input type="checkbox"/> |
| Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs<br>Glissement de terrain                        | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 17/04/1996 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 04/11/1994 | 06/11/1994 | 25/11/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain                                                                                    | 10/01/1994 | 11/01/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 06/01/1994 | 13/01/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 05/10/1993 | 10/10/1993 | 24/10/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 06/10/1992 | 06/10/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 10/09/1992 | 10/09/1992 | 28/03/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 24/06/1992 | 24/06/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 19/06/1992 | 19/06/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 28/09/1991 | 30/09/1991 | 15/10/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                                                    | 28/09/1991 | 30/09/1991 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 25/07/1989 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine                                                                                    | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 07/02/1990 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                          | 24/08/1983 | 24/08/1983 | 08/10/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent)                                                                                           | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 06/02/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent)                                                                                           | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 02/12/1982 | <input type="checkbox"/> |

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

## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes  
Commune : Nice

**Adresse de l'immeuble :**  
9-11 Rue Cros De Capeau  
Parcelle(s) : LW0601  
06000 Nice  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Bailleur : \_\_\_\_\_

FLORENCE CALGARO

Locataire : \_\_\_\_\_

## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." :  
référez-vous au règlement, page(s) 21

---

## Documents de référence

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

> Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

> Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

---

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CONSTATIMMO en date du 26/02/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 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 Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019. Le bien se situe dans une zone (B1) sédiment peu épais avec effet de site lithologique et dans une zone (B2) sédiment d'épaisseur moyenne avec effet de site lithologique.

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.

A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.

- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

  
Solutions Proptech  
80 Route des Lucioles,  
Espaces de Sophia, Bâtiment C  
06560 SOPHIA ANTIPOLIS  
SIRET 514 061 738 00035  
RCS Grasse

---

## Sommaire des annexes

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

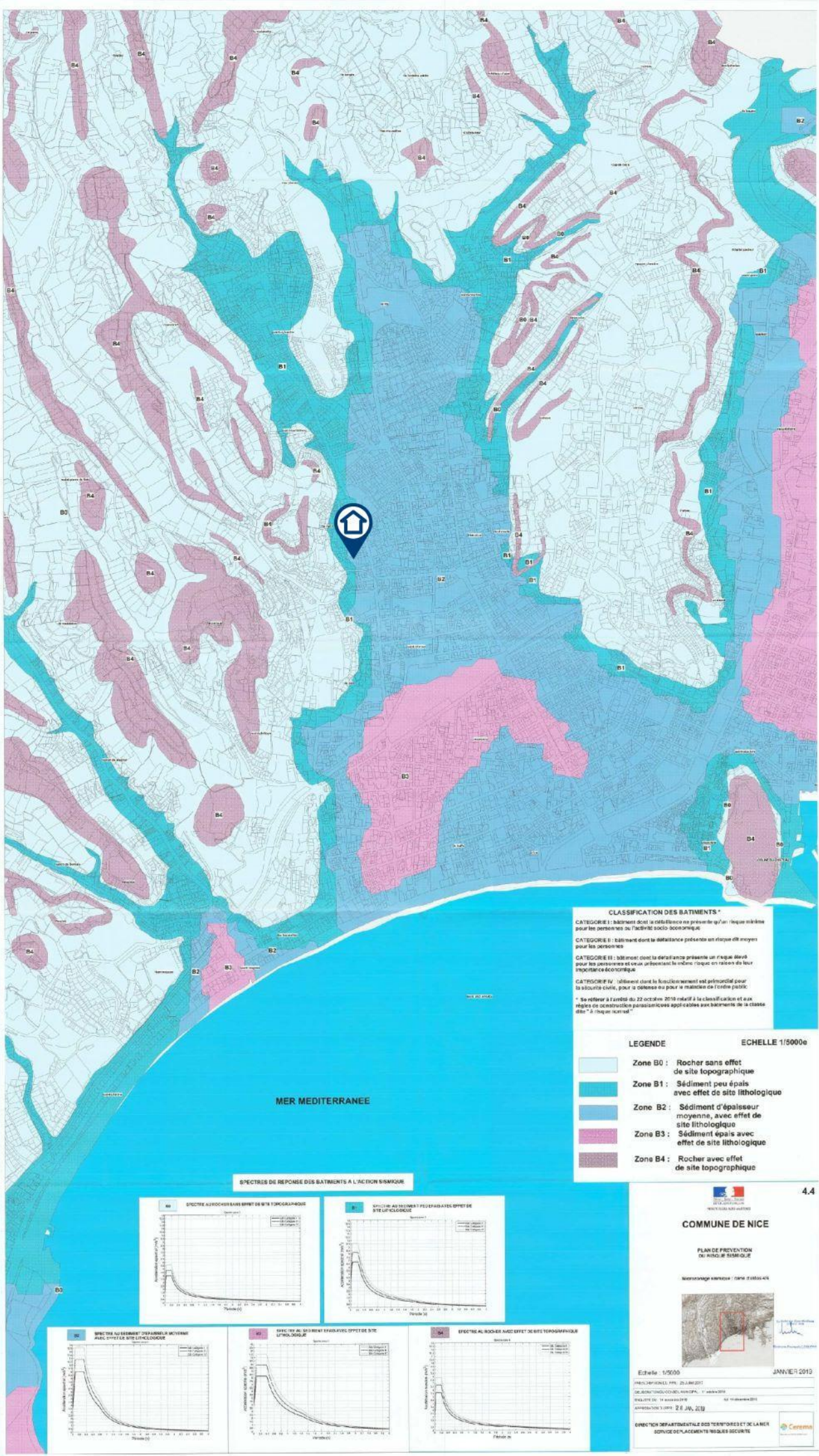
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

- Cartographie réglementaire de la sismicité

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

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



#### CLASSIFICATION DES BATIMENTS \*

CATEGORIE I : bâtiment dont la défectuosité ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité socio-économique

CATEGORIE II : bâtiment dont la défectuosité présente un risque élevé pour les personnes ou l'activité socio-économique

CATEGORIE III : bâtiment dont la défectuosité présente un risque élevé pour les personnes et/ou l'activité socio-économique en raison de leur importance économique

CATEGORIE IV : bâtiment dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

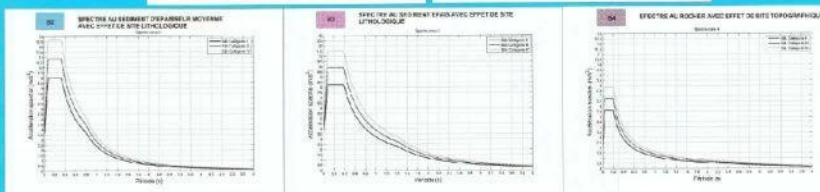
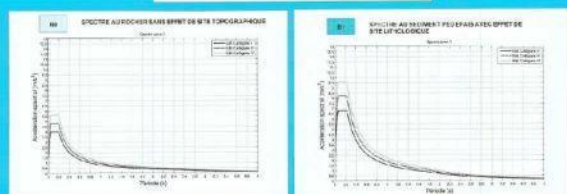
\* Se référer à l'arrêté du 22 octobre 2019 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal"

#### LEGENDE

ECHELLE 1/5000e

- Zone B0 : Rocher sans effet de site topographique
- Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
- Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
- Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
- Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique

#### SPECTRES DE REPOSE DES BATIMENTS A L'ACTION SISMIQUE



4.4

#### COMMUNE DE NICE

#### PLAN DE PREVENTION DU RISQUE SISMIQUE

Mise à jour : 2019



Echelle : 1/5000

JANVIER 2019

PROJET DE LOI N° 1033 DU 10 OCTOBRE 2019

LOI N° 1033 DU 10 OCTOBRE 2019

ARRÊTÉ DU 28 JANVIER 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

SERVICE DES PLACEMENTS RISQUE SÉCURITÉ



**zonage PPR MVT**

zone rouge

zone bleue

emprise du PPR MVT de Cimiez

**Cadastre**

parcelle

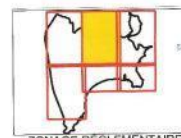
cours d'eau

bâti



COMMUNE DE NICE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES  
NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF  
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



*Dr. Michel Mouton*  
Président du Conseil Municipal

Échelle : 1/5 000

Janv. 2020

DESCRIPTION DU PPR : 27 juillet 2010 modifiée le 18 septembre 2019

REQUISITS DU : 4 mars au 5 avril 2019

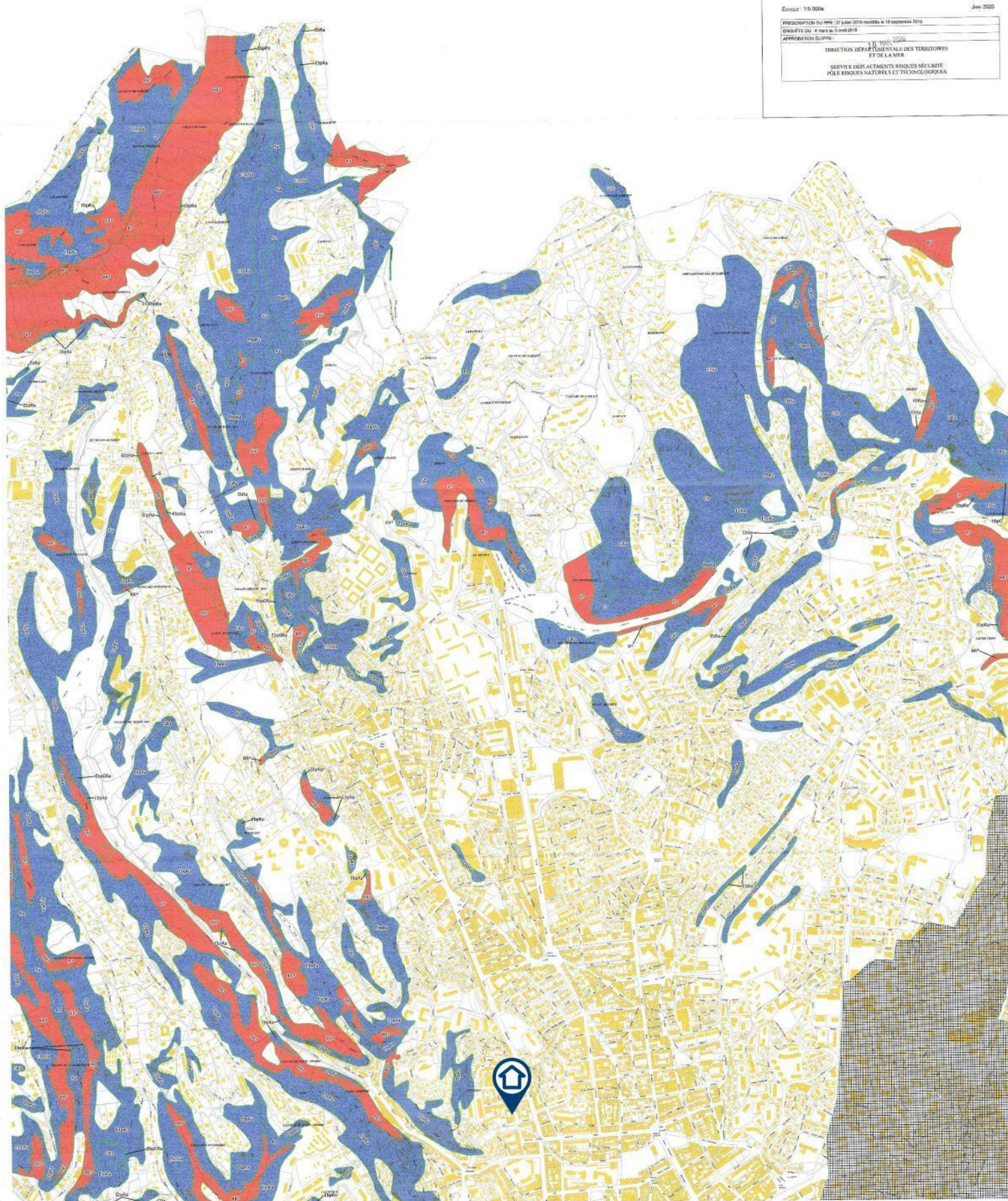
APPROBATION DU PPR :

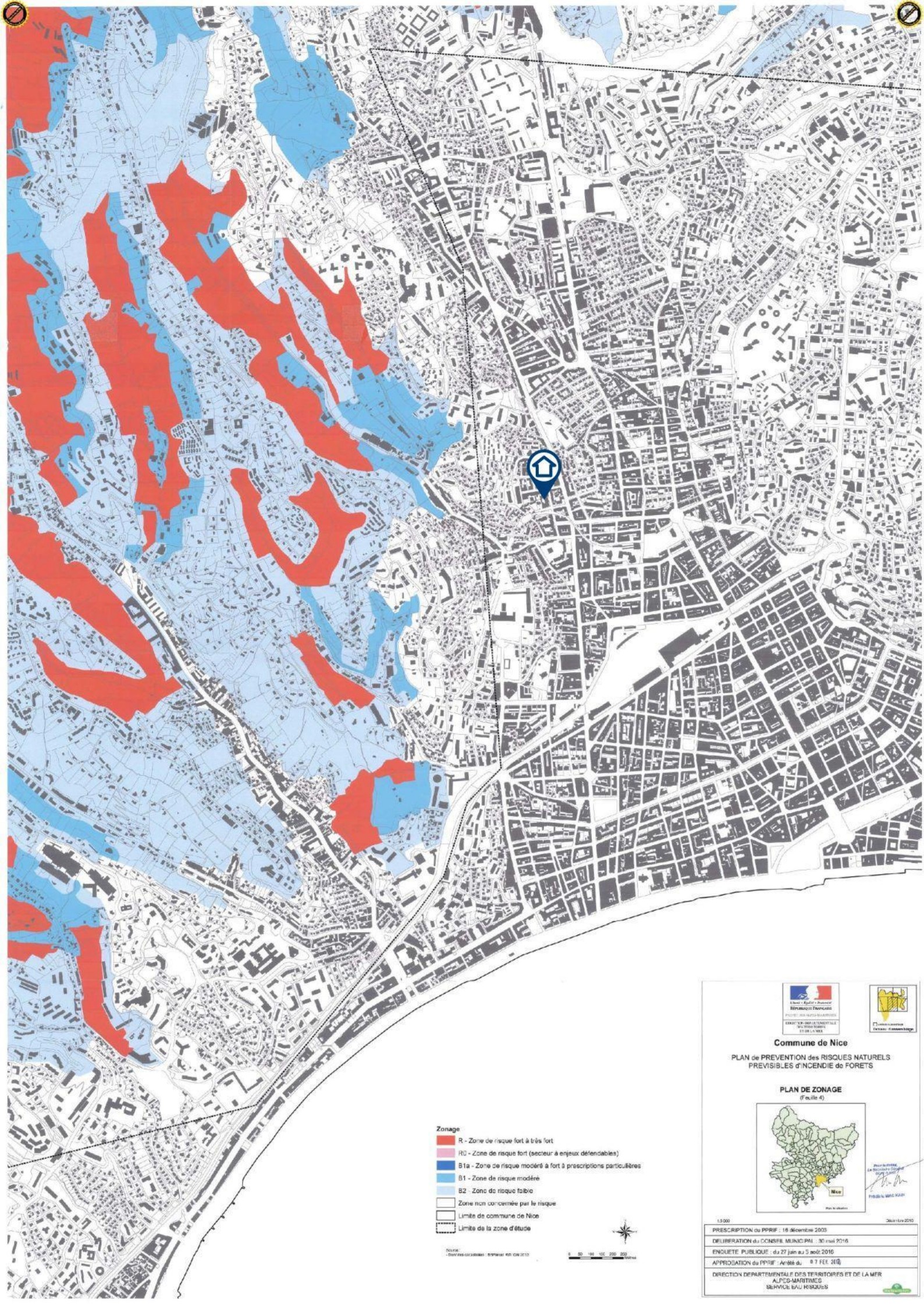
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

ET DE LA MER

SERVICE DÉPLACEMENTS RISQUES SÉCURITÉ

POUR RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES





**Zonage**

- R - Zone de risque fort à très fort
- R0 - Zone de risque fort (secteur à enjeux défendables)
- B1a - Zone de risque modéré à fort à prescriptions particulières
- B1 - Zone de risque modéré
- B2 - Zone de risque faible
- Zone non concernée par le risque
- Limite de commune de Nice
- Limite de la zone d'étude

Source : Données IGN, DSDS, IGN, IGN 2010

0 50 100 150 200 m



**Commune de Nice**

**PLAN DE PREVENTION des RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES d'INCENDIE de FORÊTS**

**PLAN DE ZONAGE**  
(Feuille 4)



Plan de Prévention  
des Risques Naturels  
Prévisibles d'Incendie de Forêts  
PPPRIF 2010-2015

1:5000

Octobre 2010

PRESCRIPTION du PPRIF : 18 décembre 2003

DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL : 30 mai 2010

ENQUETE PUBLIQUE : du 27 juin au 5 août 2010

APPROBATION du PPRIF : Arrêté du 07 FÉV. 2010

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
ALPES-MARTIMES  
SERVICE DES RISQUES

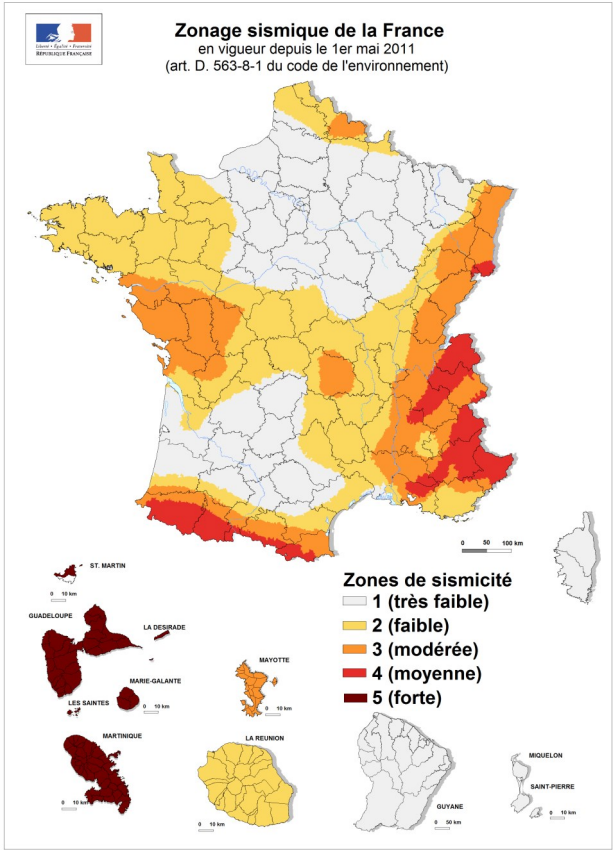
Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d’aboutir à l’élaboration d’un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d’être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d’établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s’appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d’exposition **au risque sismique**.

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

- I – bâtiments dans lesquels il n’y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



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

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

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n’est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n’est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l’Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s’appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s’appliquer pour les maisons individuelles.

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

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

Pour en savoir plus:

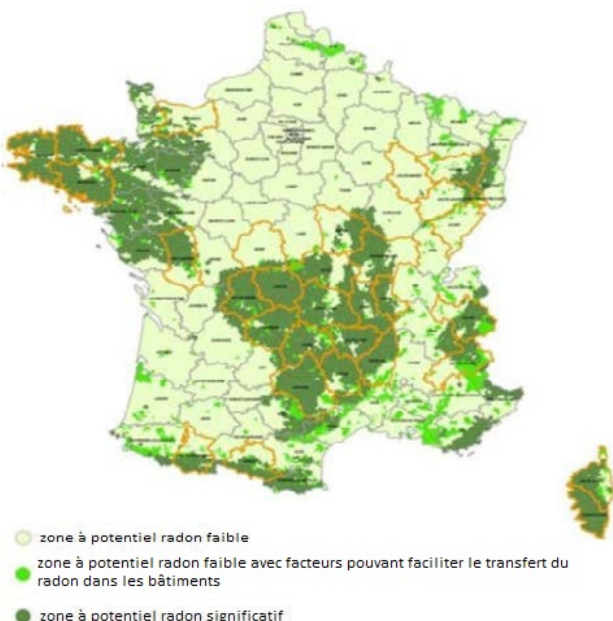
Qu’est-ce qu’un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

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



## 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 et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

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

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

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

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

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

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

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://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](http://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](http://www.irsn.fr/radon)



# odrive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.  
Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

[www.oodrive-sign.com](http://www.oodrive-sign.com)

