

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

BREST CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal judiciaire de **BREST**, siégeant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

Un IMMEUBLE DE RAPPORT élevée sur cave d'un étage comprenant :
Au rez de chaussée gauche : un appartement type T1 (24,58 m²) loué meublé
Au rez de chaussée droit : un appartement type T1 (24,57 m²) loué meublé
A l'étage un appartement type T4 (55,66 m²) loué meublé
GARAGE, COUR et JARDIN
41 rue Paul Doumer
A BREST (FINISTERE)

A la requête La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, venant aux droits de Maître Cosme ROGEAU suivant ordonnance en date du 7 avril 2016, es-qualité de Liquidateur de :

La SARL ABACK, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le n°507 672 897 ayant son siège social 13 rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES dont le gérant était Monsieur Erwan LE SECH.
Fonction à laquelle elle a été désigné par jugement du Tribunal de commerce de VERSAILLES en date du 19 aout 2014.

Ayant pour Avocat, Maître Cyril LAURENT de la SELARL BRITANNIA, Avocat au Barreau de BREST – 02 98 46 70 70 – 02 98 43 64 90 - britannia@avocatline.fr demeurant à BREST (29200) 15 rue Boussingault

Et pour avocat plaidant Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SCP D'AVOCATS GUEILHERS & ASSOCIES, demeurant à VERSAILLES, 21, rue des Etats Généraux,

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

D'un jugement du Tribunal de commerce de VERSAILLES en date du 17 janvier 2017, signifié le 3 mai 2017, confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de VERSAILLES du 31 octobre 2017 signifié le 5 décembre 2017 et depuis définitif, Monsieur Erwan LE SECH, a été condamné en sa qualité de gérant de la SARL ABACK suite à ses fautes de gestion, à régler à la SELARL ML CONSEILS la somme de 100.000 € aux fins de combler l'insuffisance d'actifs de la société ABACK, la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi que les dépens.

Le poursuivant sus-dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SELARL ACT'ARMOR, Huissier de justice à BREST en date du 2 octobre 2020 fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Monsieur Erwan, Thierry LE SECH, né le 27 mars 1963 à BREST (29), de nationalité française, demeurant 7 rue de la Gare 29850 GOUESNOU

D'avoir, immédiatement à payer à la société requérante à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié, la somme de :

La somme de **131.626,11 €** arrêtée au 10 juillet 2020 décompte ci-après :

<i>Date</i>	<i>Nb Jours</i>	<i>Intérêts</i>	<i>Taux</i>	<i>Principal (fin période)</i>	<i>Annexe + cumul Intérêts</i>
17/01/2017	0	0.00	0.00	100 000.00	4 000.00
30/06/2017	165	1 880.55	4.16	100 000.00	5 880.55
03/07/2017	3	32.38	3.94	100 000.00	5 912.93
31/12/2017	181	4 433.26	8.94	100 000.00	10 346.19
30/06/2018	181	4 329.12	8.73	100 000.00	14 675.31
31/12/2018	184	4 335.34	8.60	100 000.00	19 010.65
30/06/2019	181	4 165.48	8.40	100 000.00	23 176.13
31/12/2019	184	4 163.95	8.26	100 000.00	27 340.08
30/06/2020	182	4 063.84	8.15	100 000.00	31 403.92
10/07/2020	10	222.19	8.11	100 000.00	31 626.11
TOTAL		27 626.11			

- PRINCIPAL :	100.000,00 EUR
- ARTICLE 700 du CPC :	4.000,00 EUR
- INTERETS :	27.626,11 EUR

- INTERETS postérieurs au 10/07/2020 MEMOIRE
- DEPENS : MEMOIRE

TOTAL AU 10/07/2020 : 131.626,11 EUR, sauf mémoire.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R-321-3-3° du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est précisé que les intérêts moratoires postérieurs au 10 juillet 2020 s'élèvent à 5,84 % l'an

sous réserve et sans préjudice de tous autres dus notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Brest pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R-321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BREST 1er bureau, le 19 novembre 2020 volume 2020 S numéro 27

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 11 MARS 2021 à 9 heures**, suivant exploit de la SELARL ACT 'ARMOR Huissiers de Justice à BREST en date du 11 Janvier 2021

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte d'un acte reçu par Maître Jean-François GEFFRAY Notaire à BOURG BLANC (29), en date du 2 janvier 2004 et du procès-verbal de description établi par la SELARL ACT'ARMOR, Huissier de Justice à BREST, en date du 23 Octobre 2020 et ci-après reproduit intégralement

SUR LA COMMUNE DE BREST (29), 41 rue Paul Doumer cadastré section CI n°148 pour une contenance de 1 are et 47 centiares

Un IMMEUBLE de rapport consistant en une maison d'habitation élevée sur cave ayant :

Au rez-de-chaussée : deux appartements de type T1 (coin cuisine, une chambre, salle d'eau, wc)

A l'étage : un appartement de type T4 ayant, pièce principale avec coin cuisine, trois chambres, wc, salle d'eau)

Cave

Garage

Cour et jardin

Et tel, au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et toutes augmentations et améliorations à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

ASSIGNATION DU DEBITEUR A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, et le *onze* *juin*

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, venant aux droits de Maître Cosme ROGEAU suivant ordonnance en date du 7 avril 2016, es-qualité de Liquidateur de :

La SARL ABACK, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le n°507 672 897 ayant son siège social 13 rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES dont le gérant était Monsieur Erwan LE SECH.

Fonction à laquelle elle a été désigné par jugement du Tribunal de commerce de VERSAILLES en date du 19 aout 2014.

Pour lequel domicile est élu à BREST (29200) 15 rue Boussingault, Maître Cyril LAURENT de la SELARL BRITANNIA, Avocat au Barreau de BREST - 02 98 46 70 70 - 02 98 43 64 90 - britannia@avocatline.fr, Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville lequel se constitue et continuera d'occuper pour lui sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

Ayant pour Avocat plaidant : Maître ÉLISA GUEILHERS de la SCP GUEILHERS & ASSOCIES demeurant 21 rue des États Généraux 78000 VERSAILLES - 01 39 49 10 10 - 01 39 50 86 97 - cabinet@scpgueilhers.fr - Toque 96

J'AI

Maître Marie-Bénédicte BOURGEOIS,
Huissière de Justice soussignée,
associée à la résidence de Brest,
membre de la SELARL ACT'ARMOR,
y domiciliée 12 rue Amiral Nielly.

DONNE ASSIGNATION à :

- Monsieur Erwan, Thierry LE SECH, né le 27 mars 1963 à BREST (29), de nationalité française, demeurant 7 rue de la Gare 29850 GOUESNOU où étant et parlant à :

comme dit au P.V. de
signification

D'AVOIR A COMPARAITRE LE JEUDI ONZE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN à NEUF HEURES (11 mars 2021 à 9 h).

A l'audience et par devant Madame le Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BREST, statuant en matière de saisie immobilière, siégeant 150 rue Ernest Hemingway à BREST (29200).

ET FAIT SOMMATION AUX SUS NOMMES :

De prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du Juge de l'Exécution, où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard, après la signification des présentes, ainsi qu'au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant, rédacteur dudit cahier des conditions de vente.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenus de comparaître personnellement à cette audience où de vous y faire représenter dans les conditions ci-dessous indiquées conformément aux dispositions prévues par l'article R-322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

En vertu des dispositions précitées, je vous indique :

1° - Que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

2° - Que si vous n'êtes pas présente ou représentée par un Avocat postulant près le Tribunal judiciaire de BREST à l'audience sus visée, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

3° - Que la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de quatre-vingt mille euros (80.000 €), et que vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4° - Que vous pouvez demander au Juge de l'Exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes. Dans ce cas uniquement, cette demande est dispensée du Ministère d'Avocat ainsi que les actes consécutifs et elle doit être formulée à l'audience d'orientation.

5° - QU'A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT POSTULANT PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BREST , AU PLUS TARD LE JOUR DE L'AUDIENCE.

6° - Qu'aux termes des dispositions des articles L-721-4 - R-721-5 et R-721-6 du Code de la consommation :

Article L-721-4 « A la demande du débiteur, la commission peut saisir, à compter du dépôt du dossier et jusqu'à la décision statuant sur la recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement, le juge du tribunal des contentieux de la protection aux fins de

suspension des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires – *V. art. R. 721-5.*

« En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission, du délégué de ce dernier ou du représentant local de la Banque de France. La commission est ensuite informée de cette saisine – (*C. consom. Art. L-331-5, 1^{er}, 2^o et 3^o phrases de l'al. 1^{er}*).
V. aussi art. L. 722-2 s. »

L'article R 322-16 du Code des procédures civiles d'exécution, dispose que la demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.

L'article R 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution, dispose que la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation

Article R-721-5 « La lettre par laquelle la commission saisit le juge en application du premier alinéa de l'article L. 721-4 indique les noms, prénoms et adresse du débiteur ainsi que ceux des créanciers poursuivants ou, pour les personnes morales, leur dénomination et leur siège social. Sont annexés à cette lettre un état des revenus du débiteur, un relevé des éléments actifs et passifs de son patrimoine et la liste des procédures d'exécution diligentées à l'encontre de ses biens, des cessions de rémunération qu'il a consenties et des mesures d'expulsion de son logement, établis au moyen des documents dont dispose la commission. La copie de l'acte de poursuite fondant la demande est également jointe à cette lettre (*C. consom. Art. R-331-1, alinéa 1^{er}*) »

Article R-721-6 : « L'ordonnance qui suspend une ou plusieurs procédures d'exécution ou cessions de rémunération est notifiée par le greffe du tribunal judiciaire par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise contre récépissé, aux créanciers poursuivants et aux agents chargés de l'exécution ou au greffier en chef du tribunal judiciaire en charge de la procédure de saisie des rémunérations ou de la cession des rémunérations, qui en informe le tiers saisi ou le cessionnaire.

Une copie de l'ordonnance par laquelle le juge se prononce sur la demande de suspension et de celle qui statue sur la demande en rétractation est adressée par le greffe par lettre simple à la commission qui en informe le débiteur.

Le greffe notifie au créancier requérant et aux agents chargés de l'exécution ou au greffier en chef du service chargé des saisies des rémunérations l'ordonnance qui rétracte la décision de suspension par lettre simple et l'ordonnance qui rejette la demande en rétractation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*C. com. Art. R-331-11-1 alinéas 2, 3 et 4*) ».

Qu'aux termes des dispositions de l'article R-322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ; « La demande tendant à la vente amiable des biens doit être faite par requête déposée ou adressée au greffe avant l'audience d'orientation, et au plus tard verbalement à cette audience, étant précisé qu'elle est dispensée de la représentation obligatoire par un Avocat ».

7° - Si vous en faites préalablement la demande, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi 91-647 du 10 Juillet 1991 et du Décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991.

PLAISE A MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION

Suivant jugement du Tribunal de commerce de VERSAILLES en date du 17 janvier 2017, signifié le 3 mai 2017, confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de VERSAILLES du 31 octobre 2017 signifié le 5 décembre 2017 et depuis définitif, Monsieur Erwan LE SECH, a été condamné en sa qualité de gérant de la SARL ABACK suite à ses fautes de gestion, à régler à la SELARL ML CONSEILS la somme de 100.000 € aux fins de combler l'insuffisance d'actifs de la société ABACK, la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi que les dépens.

Aucun règlement n'est intervenu et en conséquence la SELARL ML CONSEILS est fondée à poursuivre le recouvrement de la totalité de sa créance.

C'est dans ces conditions, qu'un commandement de payer valant saisie a été délivré suivant exploit de la SELARL ACT'ARMOR, Huissier de justice à BREST en date du 2 octobre 2020 publié au Service de la Publicité Foncière de BREST 1^{er} bureau, le 19 novembre 2020 volume 2020 S numéro 27 et portant sur l'immeuble suivant :

SUR LA COMMUNE DE BREST (29), 41 rue Paul Doumer cadastré section CI n°148 pour une contenance de 1 are et 47 centiares consistant en une maison d'habitation élevée sur cave ayant :

Au rez-de-chaussée : deux appartements de type T1 (coin cuisine, une chambre, salle d'eau, wc)

A l'étage : un appartement de type T3 ayant cuisine, salon, deux chambres, wc, salle d'eau)

Cave

Garage

Cour et jardin

Et tel, au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et toutes augmentations et améliorations à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie, la créance de la SELARL ML CONSEILS es qualité de liquidateur de la SARL ABACK comme suit :

1. La somme de 131.626,11 € arrêtée au 10 juillet 2020 décompte ci-après :

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (fin période)	Annexe + cumul Intérêts
17/01/2017	0	0.00	0.00	100 000.00	4 000.00
30/06/2017	165	1 880.55	4.16	100 000.00	5 880.55
03/07/2017	3	32.38	3.94	100 000.00	5 912.93
31/12/2017	181	4 433.26	8.94	100 000.00	10 346.19
30/06/2018	181	4 329.12	8.73	100 000.00	14 675.31
31/12/2018	184	4 335.34	8.60	100 000.00	19 010.65
30/06/2019	181	4 165.48	8.40	100 000.00	23 176.13
31/12/2019	184	4 163.95	8.26	100 000.00	27 340.08
30/06/2020	182	4 063.84	8.15	100 000.00	31 403.92
10/07/2020	10	222.19	8.11	100 000.00	31 626.11
TOTAL		27 626.11			

- PRINCIPAL : 100.000,00 EUR
- ARTICLE 700 du CPC : 4.000,00 EUR
- INTERETS : 27.626,11 EUR
- INTERETS postérieurs au 10/07/2020 MEMOIRE
- DEPENS : MEMOIRE

TOTAL AU 10/07/2020 : 131.626,11 EUR, sauf mémoire.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R-321-3-3° du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est précisé que les intérêts moratoires postérieurs au 10 juillet 2020 s'élèvent à 5,84 % l'an

Monsieur LE SECH n'a pas réglé les sommes dues dans le délai qui lui était imparti dans le commandement.

Le créancier poursuivant est donc bien fondé à saisir le Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière afin qu'il soit statué sur la poursuite de la procédure conformément au Code des Procédures Civiles d'Exécution en matière de saisie immobilière.

Il est donc demandé, conformément à l'article R-322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, au Juge de l'Exécution, d'ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi dont la désignation figure tant dans le commandement de payer publié aux hypothèques que dans le cahier des conditions de vente.

De fixer la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée.

Déterminer les modalités de visites de l'immeuble saisi.

Vu les articles R-322-31 à R-322-27 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire et juger qu'il sera procédé à la publicité de la vente par des avis simplifiés dans les journaux ou supports d'information suivants :

- UN JOURNAL D'ANNONCES LOCALES
- UN JOURNAL D'ANNONCES REGIONALES

- INTERNET LICITOR
- AVOVENTES

Le cas échéant de statuer sur toute contestation ou demande incidente qui pourra être formée par le débiteur dans les termes du Code des Procédures Civiles d'Exécution en matière de saisie immobilière.

Pour le cas où la vente amiable serait autorisée, il appartient au Notaire qui sera chargé de la vente, de respecter les dispositions des articles R-322-23 à R-322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dans le jugement à intervenir, il conviendra de rappeler, au Notaire chargé de la vente amiable, qu'il s'agit d'une vente sur autorisation judiciaire et qu'il appartient à l'Officier Ministériel d'en référer au Juge conformément aux textes de Loi sus visés.

Les clauses du cahier des conditions de vente déposées auprès du Tribunal judiciaire de BREST- JEX saisies immobilières – doivent recevoir application.

Aux termes de ces clauses du cahier des conditions de vente, il est indiqué que le prix de la vente sur autorisation judiciaire doit être consigné entre les mains du séquestre – soit la Caisse des Dépôts et Consignations -

Il ne peut être dérogé à cette clause qui participe à l'acte initial de la procédure de vente judiciaire.

Cette clause s'impose donc au Notaire chargé de la vente sur autorisation judiciaire.

Il s'ensuit qu'une fois la vente intervenue, le Notaire devra remettre le prix de vente entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations pour répartition entre les créanciers.

Il s'agit d'une obligation légale, puisqu'ensuite de la vente amiable sur autorisation judiciaire, le Juge – aux termes de l'article R-322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution– doit s'assurer que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées et que le prix a été consigné.

C'est dans ces conditions que la radiation des inscriptions d'hypothèques est ordonnée.

Le respect de ces formalités – si elles ne sont pas accomplies par le Notaire chargé de la vente sur autorisation judiciaire – il existe une sanction résultant de l'alinéa 4 de l'article R-322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le Juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux 3° et 4° alinéas de l'article R-322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ».

Il conviendra donc de rappeler, le cas échéant, au Notaire qui sera saisi de la vente sur autorisation judiciaire, ces principes dans le jugement à intervenir.

Il conviendra également de lui rappeler les dispositions de l'alinéa 2 de l'article R-322-24 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente ».

Il s'agit des frais de justice lesquels comprennent non seulement les frais préalables mais les émoluments, et en conséquence pour le calcul de ces derniers ainsi que sa répartition entre les différents intervenants, il convient de faire application du tarif de la postulation résultant du Décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 et de l'arrêté du 6 juillet 2017,

La base du calcul de cet émolument étant le prix de vente sur autorisation judiciaire.

Il conviendra donc également dans la décision à intervenir de rappeler ces principes afin qu'ils puissent recevoir application sans aucune contestation possible et éviter ainsi des errements de procédure.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles L-321-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Vu les articles R-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Vu les pièces énumérées aux présentes.

Statuer sur les éventuelles contestations ou demandes incidentes.

Déterminer les modalités de poursuite de la procédure.

Mentionner le montant de la créance du créancier poursuivant en principal, intérêts, frais et autres accessoires.

Voir fixer la date d'audience de vente à laquelle il sera procédé à l'adjudication de l'immeuble saisi à la barre du Tribunal judiciaire de BREST.

Nommer tel huissier de justice qu'il vous plaira de désigner à l'effet de procéder aux visites de l'immeuble, en déterminant les modalités de ces visites.

Vu les articles R-322-31 à R-322-37 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Dire et juger qu'il sera procédé à la publicité de la vente par des avis simplifiés dans les journaux ou supports d'information suivants :

- UN JOURNAL D'ANNONCES LOCALES
- UN JOURNAL D'ANNONCES REGIONALES
- INTERNET LICITOR
- AVOVENTES

EN CAS DE VENTE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE :

Dire et juger qu'il conviendra de rappeler au Notaire chargé de la vente sur autorisation judiciaire, qu'il devra respecter les articles R-322-23 et R-322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ainsi que le jugement à intervenir.

Dire et juger que le séquestre du prix de vente sera la Caisse des Dépôts et Consignations conformément aux clauses du cahier des conditions de la vente déposé au greffe du Tribunal, pour permettre que l'affaire revienne à l'audience et que le Tribunal constate que son jugement a bien été respecté par le Notaire rédacteur de l'acte de vente sur autorisation judiciaire.

Rappeler au Notaire que ce n'est qu'une fois cette consignation effectuée, que la mainlevée des inscriptions d'hypothèques sera donnée par le Tribunal au vu d'un jugement à intervenir et qu'il sera procédé à la répartition du prix entre les créanciers conformément au Décret ci-dessus visé.

Rappeler au Notaire chargé de la vente sur autorisation judiciaire que faite par lui de respecter les dispositions ci-dessus visées, il sera fait application de l'alinéa 4 de l'article R-322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire et juger que les frais de poursuites de vente judiciaire seront directement versés par l'acquéreur amiable lors de la vente sur autorisation judiciaire, en sus du prix de vente et remis par le Notaire rédacteur à l'Avocat poursuivant.

Dire et juger que pour le calcul de ces derniers ainsi que sa répartition entre les différents intervenants, il convient de faire application du tarif de la postulation résultant du Décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 et de l'arrêté du 6 juillet 2017,

Dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DE PIECES

- 01 - Jugement du Tribunal de commerce du 17/01/2017
- 02 - arrêt du 31/10/2017
- 03 - le bordereau d'inscription d'hypothèque
- 04 - certificat de non pourvoi du 28/06/2018
- 05 - commandement de saisie

<p>Depuis le 29 juin 2020: 12 rue Amiral Nielly, Immeuble "Les Voiles" 29200 BREST www.aclarmor.com SIRET 794 734 863 00028 TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 83 794 734 863 NOUVELLE ADRESSE BUREAU ANNEXE : 44 rue Saint-Mathieu 29290 SAINT-RENNAN</p>	<p>SELARL ACT'ARMOR Huissière de Justice</p> 	<p>☎ : 02.98.44.19.76 ✉ : BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST IBAN: FR76 1380 7106 6275 0210 9930 429 BIC: CCBPFRPPNAN Membre d'une Association de Banques Agréée par l'Administration Fiscale. Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté. aclarmor@huissier-justice.fr</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Référence à rappeler : 113965

Assignation audience orientat°

1125-1101

Ce document a été remis :

PAR CLERC ASSERMENTE DONT LES MENTIONS SONT VISEES PAR MOI SUR L'ORIGINAL

La copie destinée à Monsieur LE SECH Erwan, Thierry
lui a été signifié le LUNDI 11 JANVIER 2021 .

Par dépôt de ladite copie EN NOTRE ETUDE.

La signification « à personne », s'étant avérée impossible en raison des circonstances suivantes :

- le destinataire est absent lors de notre passage
- aucune personne n'est présente au domicile au moment de notre passage

Le domicile étant confirmé par :

- le nom du destinataire figure sur la boîte aux lettres

La copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com.	53.20
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	60.87
Total TVA	12.17
Affr. Art A.444-48(1)	2.20
Total Euros TTC	75.24

Le coût du présent acte est de :
SOIXANTE-QUINZE EUROS VINGT-QUATRE
CENTIMES

Le présent acte comporte CINQ feuilles

Visé par nous les mentions relatives à la signification.
Maître Marie-Bénédicte BOURGEOIS

SELARL ACT'ARMOR





12 rue Amiral Nielly
Immeuble « Les Voiles »
29200 BREST

Bureau secondaire
44 rue Saint-Mathieu
29290 SAINT-RENAN



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE VINGT-TROIS OCTOBRE
DE 14H00 A 15H45

SELARL ACT' ARMOR, Huissière de Justice près le Tribunal de Grande Instance de BREST, à la résidence de BREST, y domiciliée, 12 rue Amiral Nielly,

A LA DEMANDE DE :

La **SELARL ML CONSEILS** représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège social est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, venant aux droits de Maître Cosme ROGEAU suivant ordonnance en date du 07/04/2016, es-qualité de Liquidateur de :

La **SARL ABACK** inscrite au RCS de VERSAILLES sous le numéro 507 672 897 ayant son siège social 13 rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES dont le gérant était Monsieur Erwan LE SECH.

Fonction à laquelle elle a été désigné par jugement du Tribunal de Commerce de VERSAILLES en date du 19 août 2014.

Pour lequel domicile est élu à BREST (29200) 15 rue Boussingault, **Maître Cyril LAURENT** de la SELARL BRITANNIA, Avocat au Barreau de BREST-02 98 46 70 70 - 02 98 43 64 90 - britannia@avocatline.fr .

Lequel se présente et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leur suite, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

Ayant pour Avocat plaidant : **Maître Elisa GUEILHERS** de la SCP GUEILHERS & ASSOCIS demeurant 21 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES - 01 39 49 10 10 - 01 39 50 86 97 - cabinet@scpgueilhers.fr - Toque 96

EN VERTU :

D'un jugement du Tribunal de Commerce de VERSAILLES en date du 17 janvier 2017, signifié le 03 mai 2017, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de VERSAILLES du 31 octobre 2017 signifié le 5 décembre 2017 et depuis définitif, condamnant Monsieur LE SECH Erwan, en sa qualité de gérant de la SARL ABACK suite à ses fautes de gestion, à régler à la SELARL ML CONSEILS la somme de 100000€ aux fins de combler l'insuffisance d'actifs de la société ABACK, la somme de 4000€ au titre de l'article 700 du CPC ainsi que les dépens.

Et suite à un commandement aux fins de saisie-immobilière délivré par le ministère de la SELARL ACT'ARMOR en date du 02/10/2020, sur le bien suivant :

Sur la commune de BREST (29), 41 rue Paul Doumer cadastré section CI n°148 pour une contenance de 1 are et 47 centiares consistant en une maison d'habitation élevée sur cave ayant :

-Au rez-de-chaussée : deux appartements de type T1 (coin cuisine, une chambre, salle d'eau, WC)

-À l'étage : un appartement de type T3 ayant cuisine, salon, deux chambres, WC, salle d'eau

-Cave

-Garage

-Cour et jardin

Ces biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur Erwan LE SECH pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François GEFFRAY, notaire salarié à BOURG-BLANC (29), le 2 janvier 2004 publié au Service de la Publicité Foncière de BREST 1^{er} bureau le 08/03/2004 Volume 2004 P n°1682.

Et après avoir pris contact avec Monsieur Mehran AZIMBAGIRAD ; Monsieur Ronrick DANO ; Mesdames Lisa ANGORA, Margot CARIOU et Sarah BONEL ; locataires des appartements constituant l'immeuble, d'un commun accord un rendez-vous sur place a été fixé au 23/10/2020 à 14h00 pour procéder à la description du bien immobilier ci-dessus désigné.

Déférant à la présente réquisition,

Je, Marie-Bénédicte BOURGEOIS, Huissière de Justice soussignée, associée à la résidence de BREST, Membre de la SELARL ACT'ARMOR, y domiciliée 12 rue Amiral Nielly

Me suis transportée ce jour 41 rue Paul Doumer 29200 BREST accompagnée de Monsieur PEREZ Jonathan du cabinet SODIMMO et de Monsieur NICOLAS Frédéric du cabinet NICOLAS, chargés d'établir les diagnostics, je procède à la description du bien ainsi qu'il suit.

L'immeuble n'a pas de syndic de copropriété indiqué. Monsieur LE SECH est propriétaire de l'immeuble dans son intégralité.

L'immeuble est situé dans le centre-ville de BREST (29200) à proximité d'axes routiers passants et des établissements d'enseignement supérieur.

DESCRIPTION EXTERIEURE :

L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage
Il est mitoyen de chaque côté.
La toiture compte deux pans en ardoise et deux carrés de cheminée.
Le revêtement est en crépi de couleur bordeaux/marron et blanc cassé.



DESCRIPTION INTERIEURE :

Parties communes.

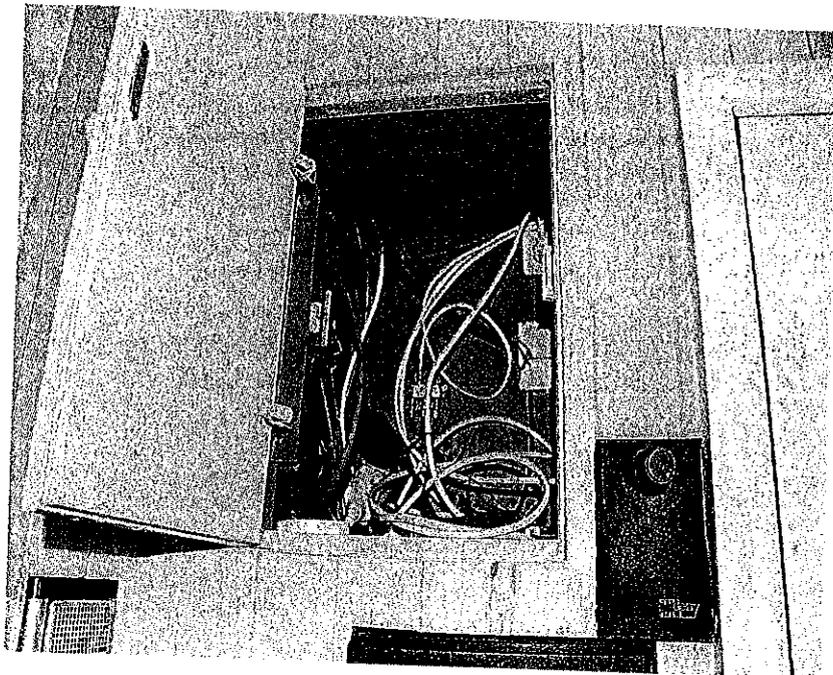
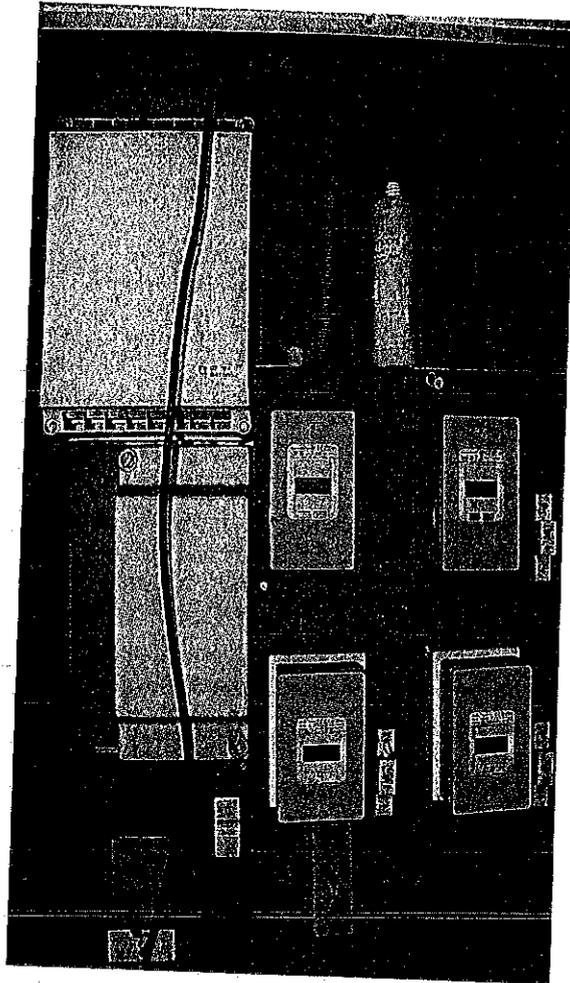
Entrée par une porte en PVC et verre de couleur blanche.

SAS boîte aux lettres et local technique (compteurs LINKY).

Sol moquette.

Murs lambris.

Plafond blanc.



Palier.

Accès par une porte en PVC et verre de couleur blanche.

Sol moquette.

Murs blancs.

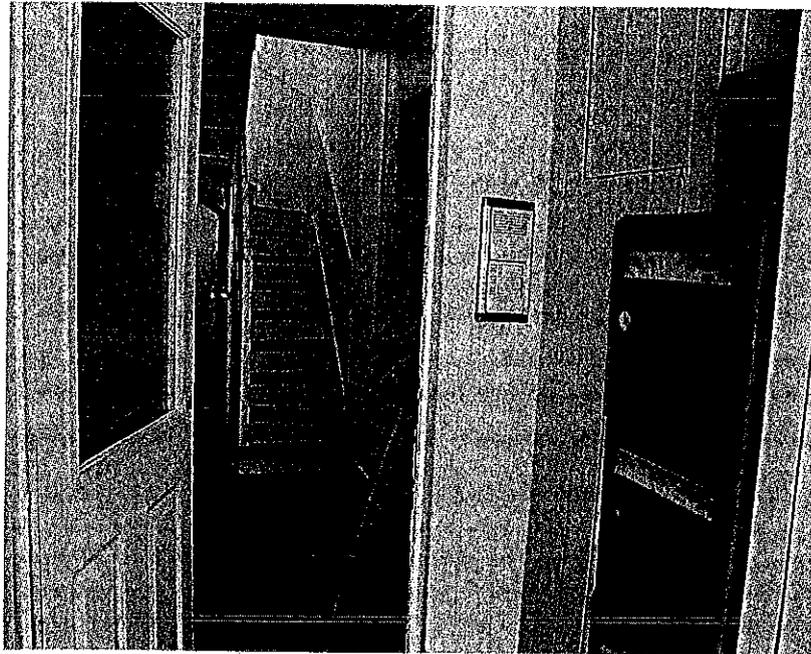
Plafonds blancs.

Disjoncteur.

Cage d'escalier en bois et moquette sur les marches. Rambarde en bois.

Deux placards sous escaliers.

Porte d'accès au jardin. Fermée ce jour.



Espace à mi-niveau à usage de buanderie.

Appartement RDC gauche.

Ce logement est loué meublé par Monsieur DA-ANO Ronrick.

Superficie : 24,58m².

Ce logement est composé d'une pièce principale avec coin cuisine, d'un espace nuit et d'une salle de bain.

Pièce principale.

Porte d'entrée en bois.

Une fenêtre à double battant en PVC blanc.

Sol parquet et carrelage autour du coin cuisine.

Murs blancs. PVC coin cuisine.

Plafond blanc.

Un convecteur.

Coin cuisine : un évier un bac une paillasse, un réfrigérateur, une plaque et four, un micro-onde, meuble sous évier trois tiroirs trois placards.

Espace nuit.

Porte d'accès en bois.

Une fenêtre à double battant en PVC blanc.

Sol PVC.

Murs blancs.

Plafond blanc.

Un radiateur.

Salle de bain.

Porte coulissante.

Sol PVC.

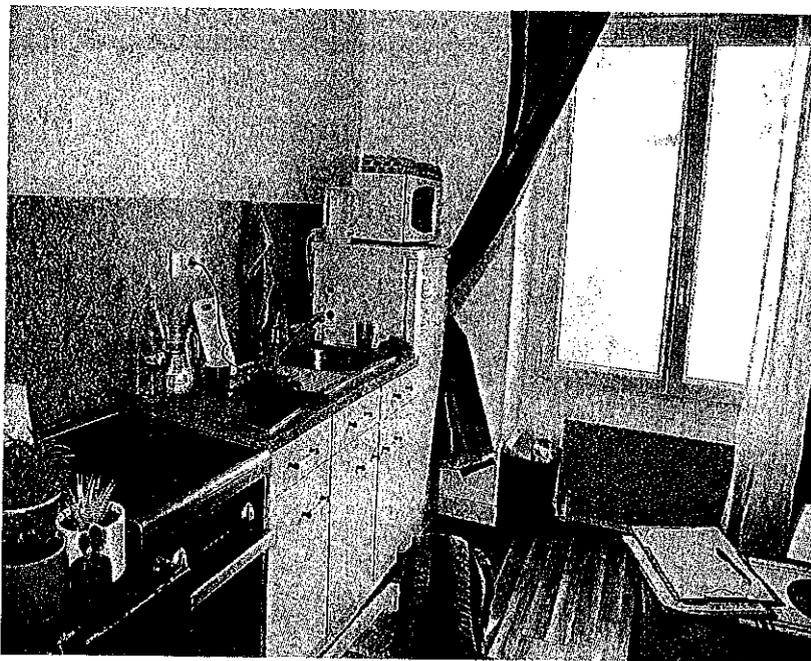
Murs blancs et faïence.

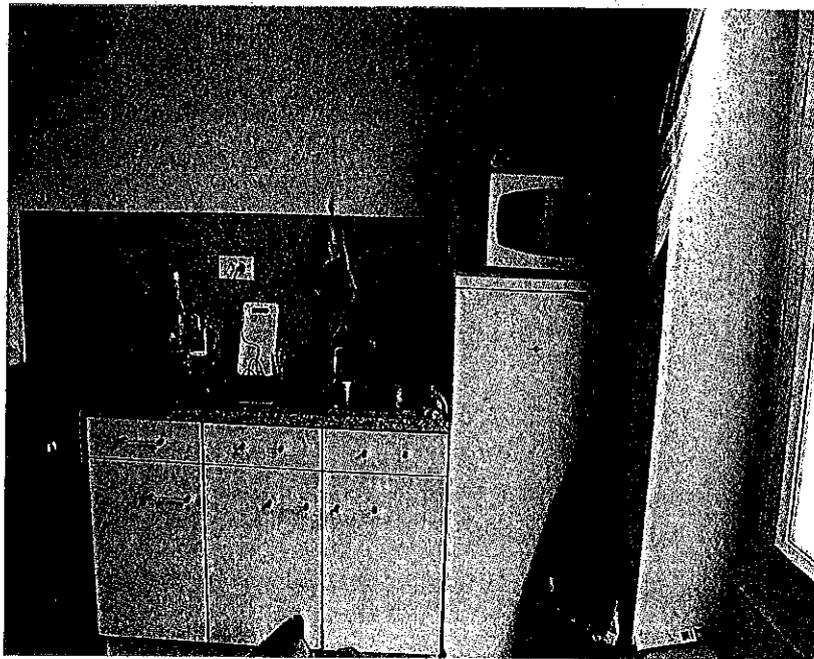
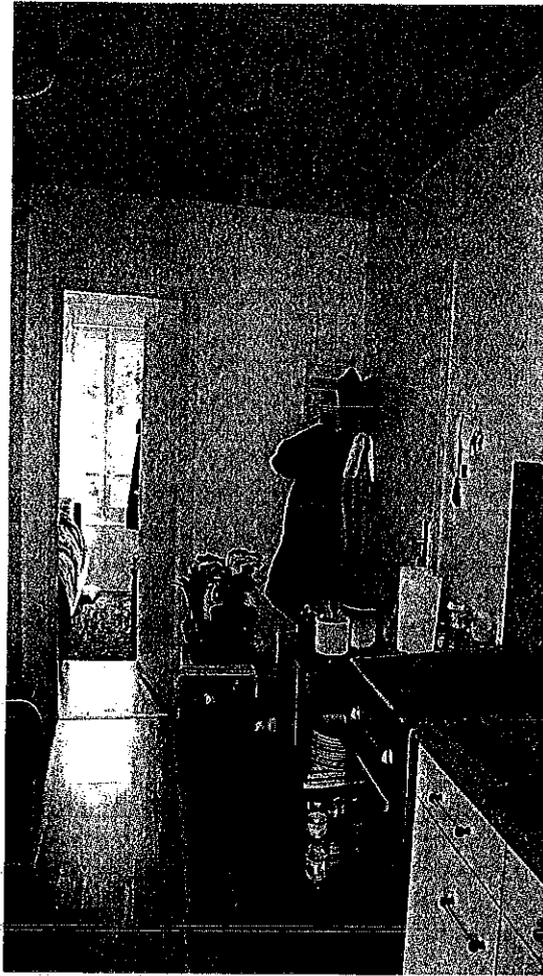
Plafond blanc.

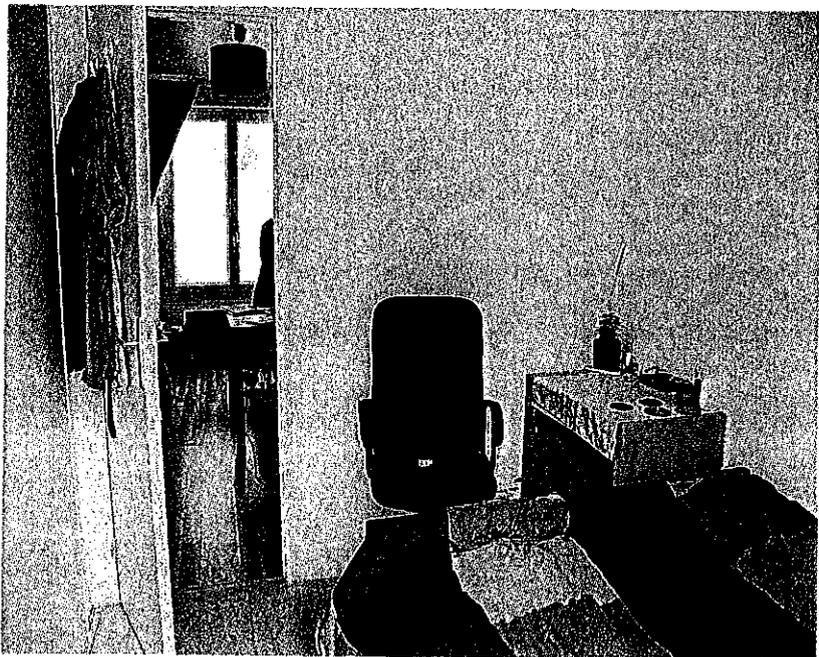
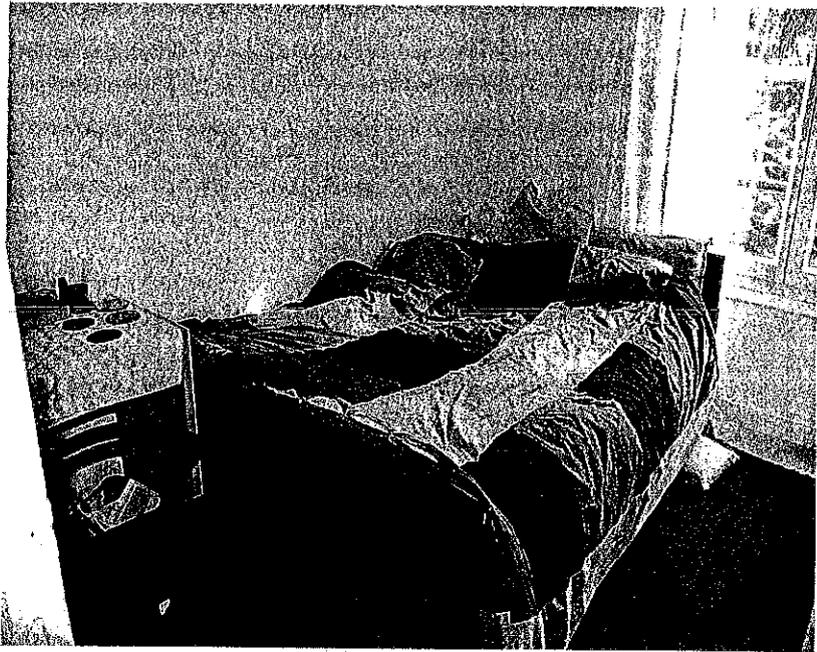
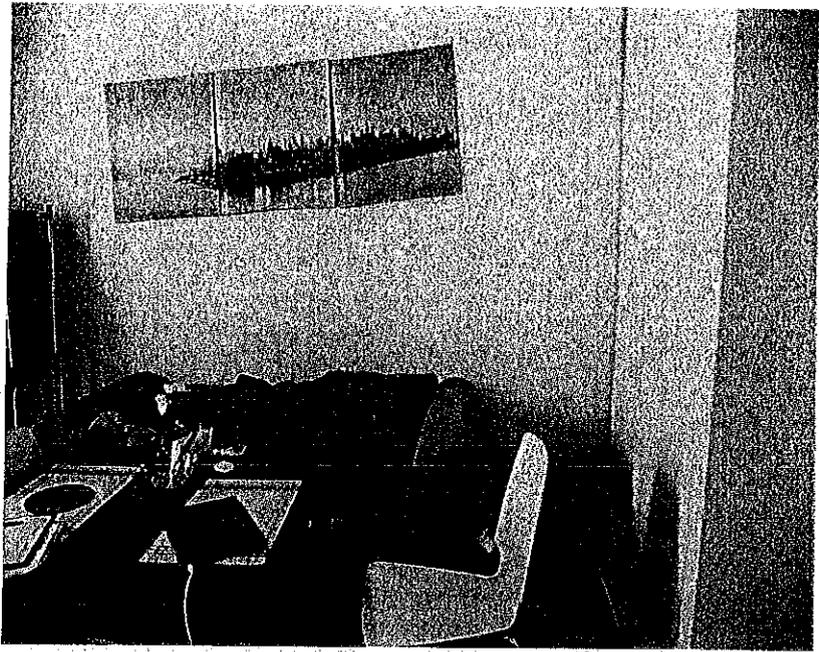
Un lavabo et meuble dessous, un water-closet, une cabine de douche.

Un ballon d'eau.

Meubles composant le logement : canapé, table à manger, deux chaises, lit deux places, petit bureau, chaise de bureau, un petit meuble.







Appartement RDC droite.

Ce logement est loué meublé par Monsieur AZIMBAGIRAD Mehran en vertu d'un contrat de location.

Superficie : 24,57m².

Ce logement est composé d'une pièce principale avec coin cuisine, d'un espace nuit et d'une salle de bain.

Pièce principale.

Porte d'entrée en bois.

Une fenêtre à double battant en PVC blanc.

Sol parquet et carrelage autour du coin cuisine.

Murs blancs. PVC coin cuisine.

Plafond blanc.

Un convecteur.

Coin cuisine : un évier un bac une paillasse, un réfrigérateur, une plaque, un micro-onde, meuble sous évier trois tiroirs quatre placards, un meuble haut quatre placards.

Espace nuit.

Porte d'accès en bois.

Une fenêtre à double battant en PVC blanc.

Sol PVC.

Murs blancs.

Plafond blanc.

Un radiateur.

Salle de bain.

Porte coulissante.

Sol PVC.

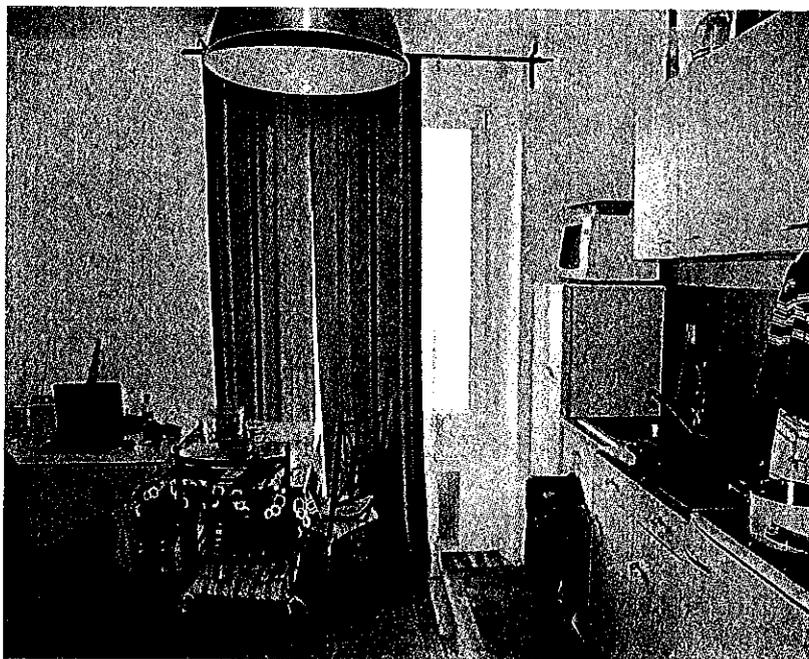
Murs blancs et faïence.

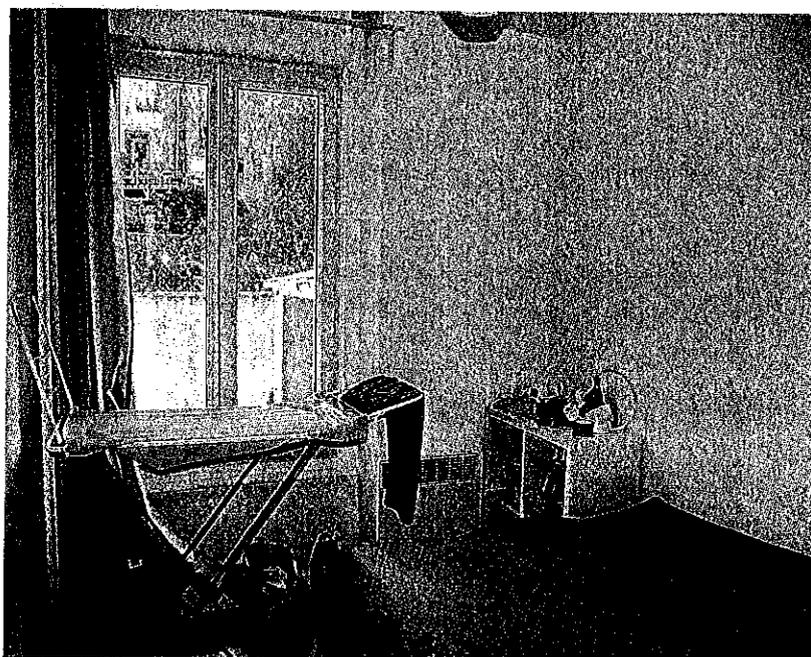
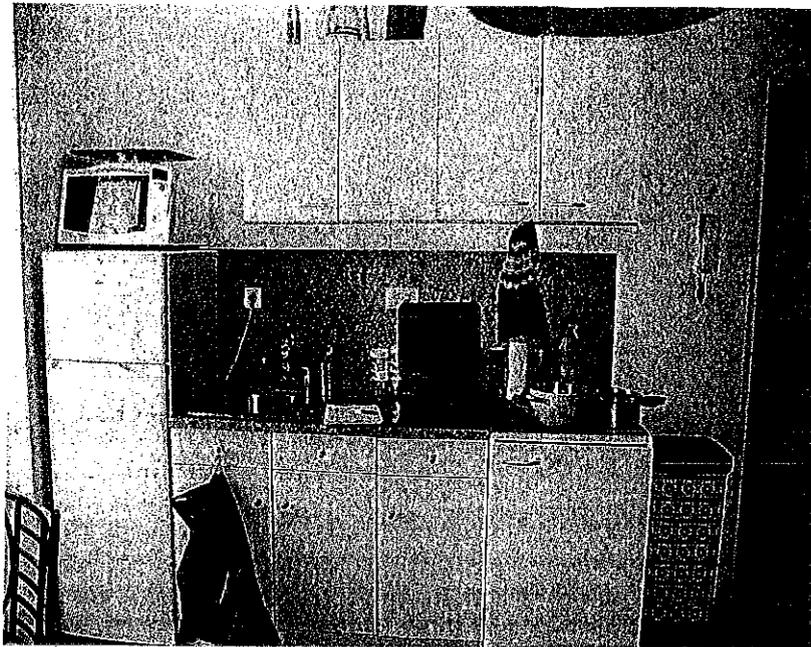
Plafond blanc.

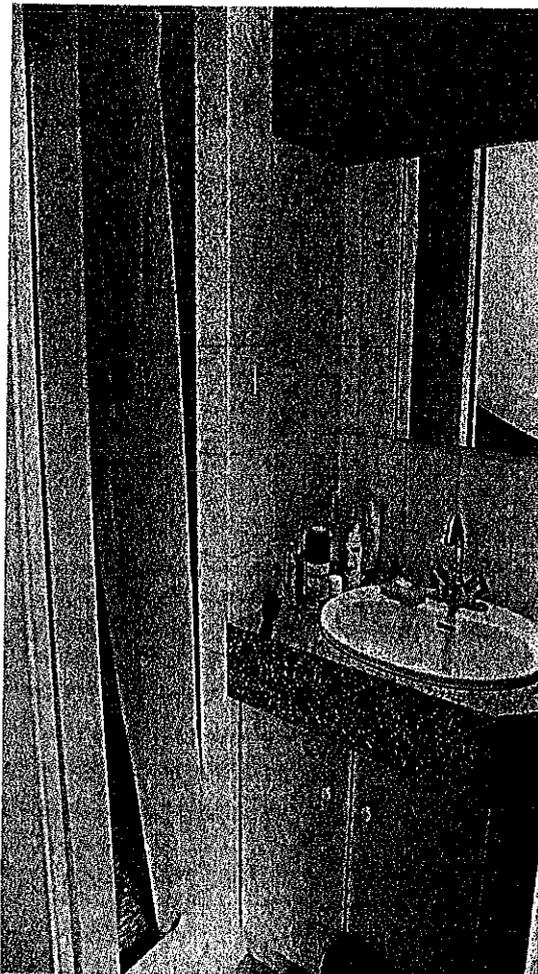
Un lavabo et meuble dessous, un water-closet, une cabine de douche.

Un ballon d'eau.

Meubles composant le logement : deux fauteuils, table à manger, deux chaises, lit deux places, petit bureau, un petit meuble.







Appartement à l'étage.

Ce logement est loué meublé par Mesdames ANGORA Lisa, CARIOU Margot, BONEL Sarah en vertu d'un contrat de location.

Madame BONEL Sarah déclare être locataire selon contrat de location du 01/11/2019 pour un loyer de 330€ TCC.

Superficie : 55,66m².

Ce logement est composé d'une pièce principale avec coin cuisine, de trois chambres, d'une salle de bain et d'un WC séparé.

Pièce principale.

Porte d'entrée bois.

Une fenêtre à deux battants en PVC blanc. Volets roulants manuels.

Sol parquet et carrelage.

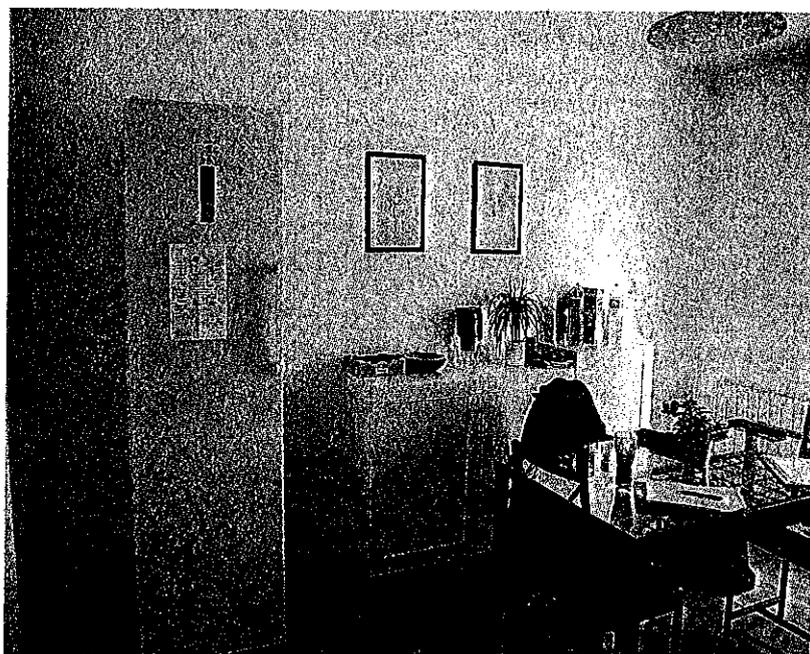
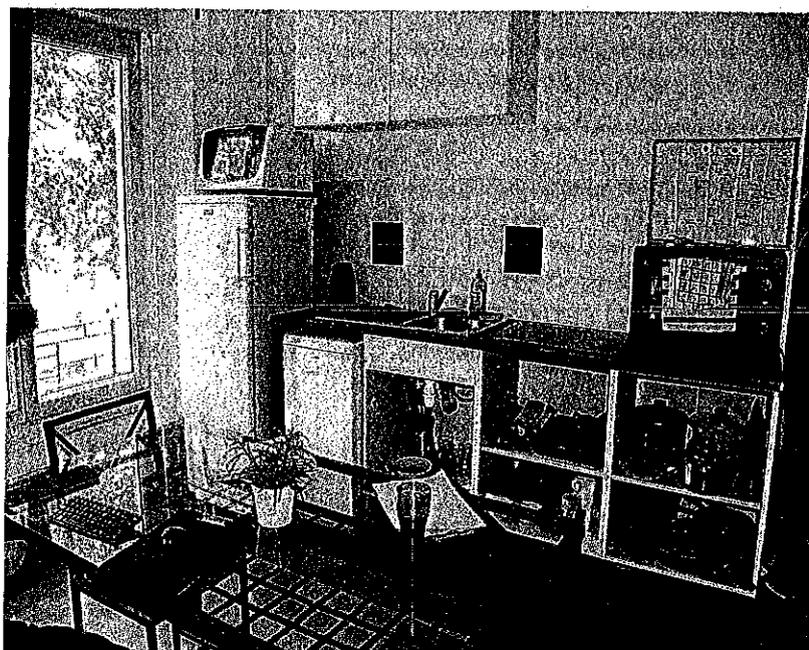
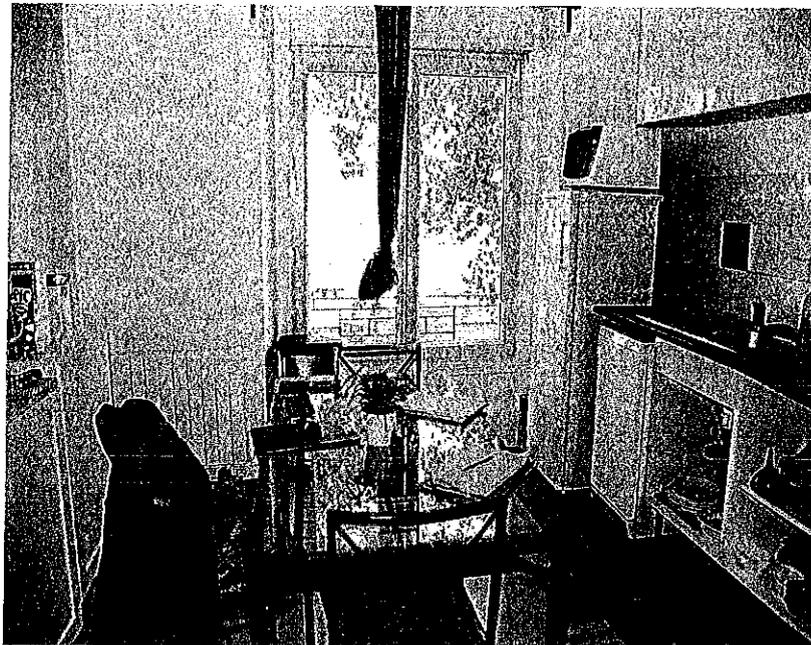
Murs blancs. Faïence coin cuisine.

Plafond blanc.

Un radiateur.

Coin cuisine : un évier un bac une pailasse, une plaque, un petit four, un micro-onde, un réfrigérateur, un congélateur, un lave-vaisselle, meuble bas sans placard, meuble haut deux placards.

Meubles : une table, trois chaises, trois meubles rangement.



Chambre en face de la pièce principale.

Porte bois.

Une fenêtre à deux battants.

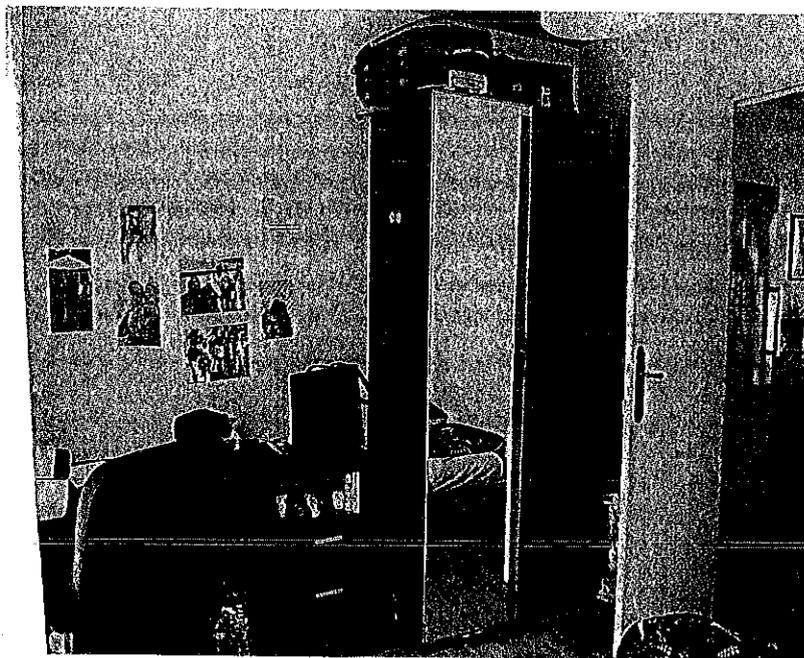
Sol parquet.

Murs blancs.

Plafond blanc.

Un radiateur.

Meubles : un lit deux places, un bureau, une chaise, une penderie.



Chambre droite.

Porte bois.

Une fenêtre à deux battants.

Sol parquet.

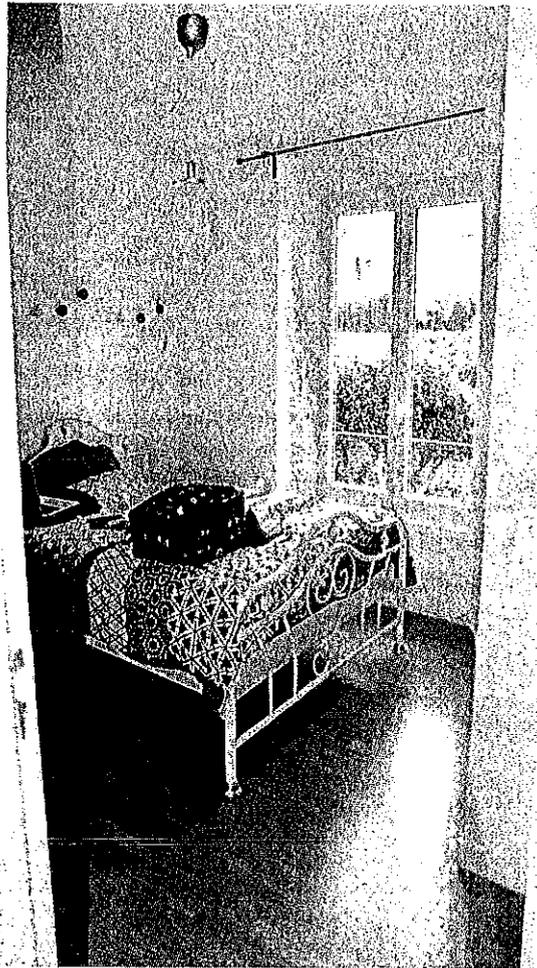
Murs blancs.

Plafond blanc.

Un radiateur.

Un placard intégré.

Meubles : un lit deux places, un bureau, une chaise.



Chambre gauche.

Porte bois.

Une fenêtre à deux battants.

Sol parquet.

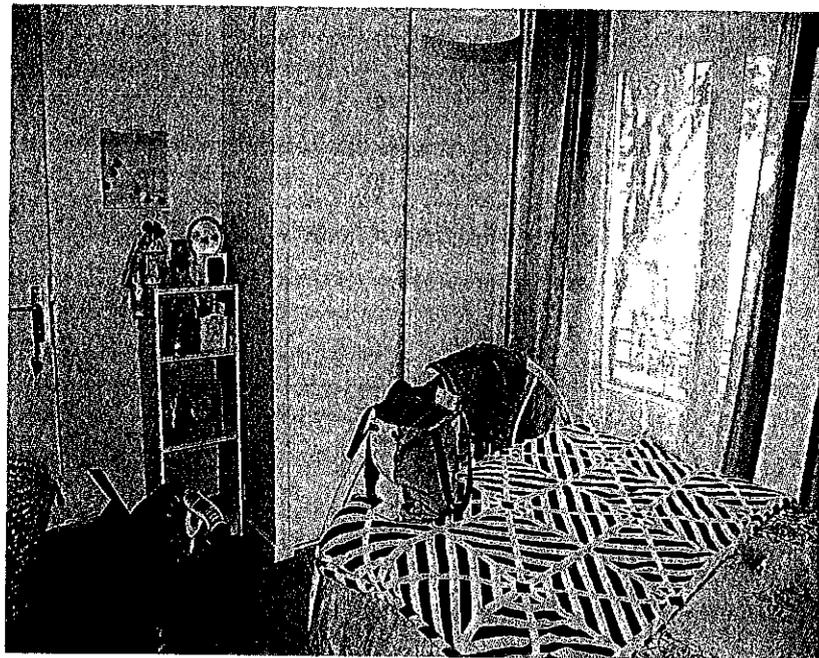
Murs blancs.

Plafond blanc.

Un radiateur.

Un placard intégré.

Meubles : un lit deux places, un bureau, une chaise.



Water-closet séparé.

Porte bois.

Sol carrelage.

Murs blancs.

Plafond blanc.

Un water-closet à dossier en faïence émaillée blanche.

Salle de bain.

Porte bois.

Une fenêtre à un battant et volets roulants.

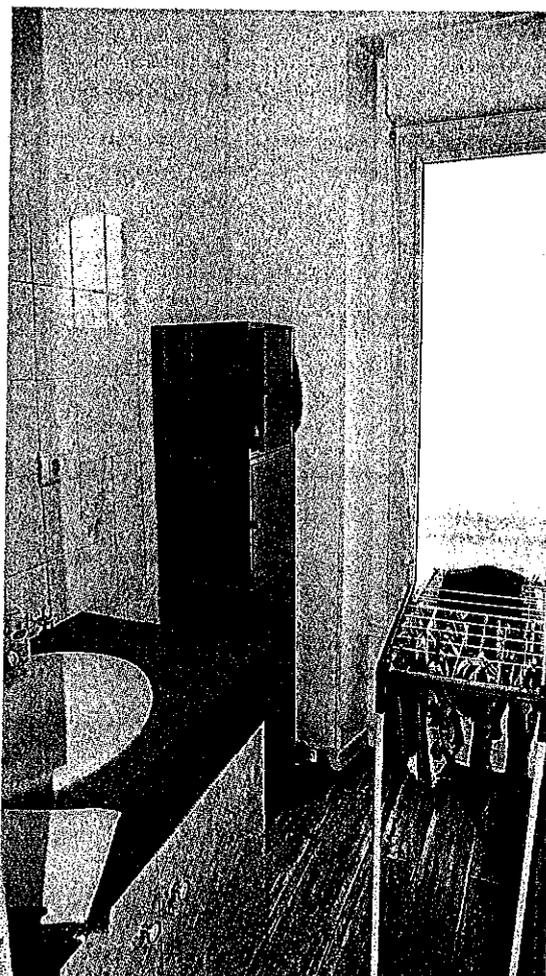
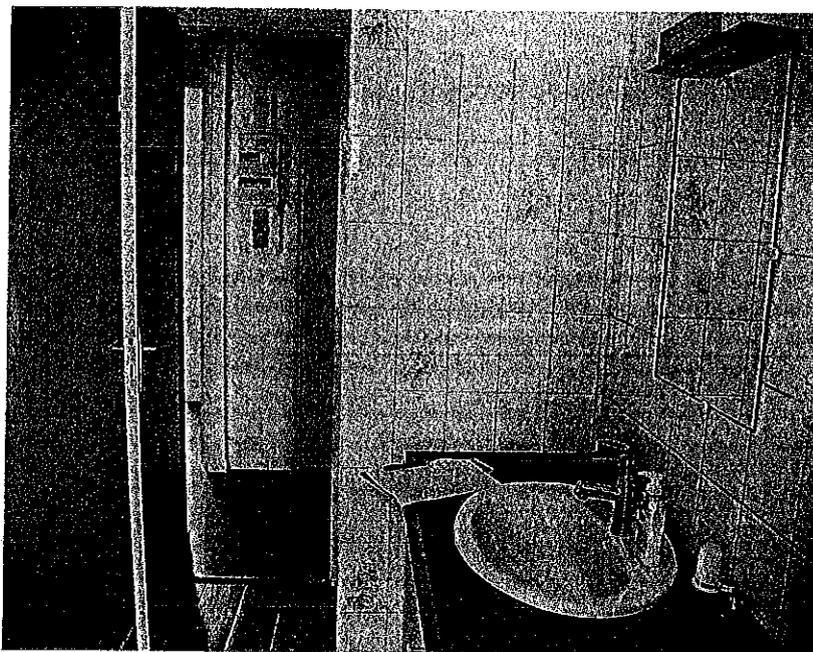
Sol carrelage.

Murs blancs et faïence.

Une cabine de douche.

Un lavabo et miroir, un meuble dessous.

Un meuble rangement.



Madame CARIOU me déclare que seul le propriétaire a les clés du jardin et de la cave.

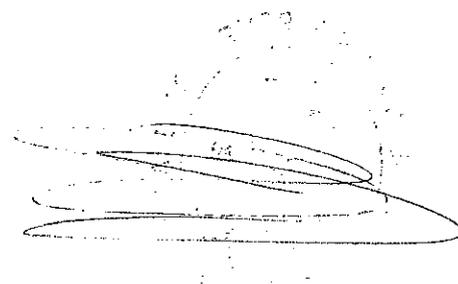
Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte est compris dans l'état déposé au Bureau de l'Enregistrement de Brest pour le mois d'octobre 2020.

Marie-Bénédicte BOURGEOIS

COUT :

Emolument.....	220,94
Emol art A444-19.....	150,00
SCT.....	7,67
Total HT.....	378,61
TVA 20%.....	75,72
Taxe forfaitaire.....	14,89
Total TTC.....	469,22



CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Modèle à jour Septembre 2016 via www.bailtype.fr

(Soumis au titre Ier bis 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)

Important : démarches d'installation du locataire

Assurance habitation

01 73 30 95 77

Obligatoire légalement avant l'état des lieux d'entrée
Récupérez votre attestation par email en 2 minutes

Électricité / Gaz

01 73 30 95 75

Contact pour ouverture de compteur
Meilleurs contrats du marché (EDF, Engie, Direct Energie ...)

Box / Internet

01 73 30 95 76

Contact pour ouverture / transfert de ligne
Test éligibilité fibre optique (Free, Orange, SFR ...)

Contrats du marché sans surcoût, service gratuit (disponible du lundi au vendredi 9h à 20h, samedi 10h à 18h)

Champ du contrat type : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
- Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
- Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :


Paraphe : 31

• Monsieur LE SECH ERWAN

domicilié 7 rue de la Gare 29860 GOUESNOU

Personne physique / désigné(s) ci-après « le bailleur » ;

• Monsieur AZIMBAGIRAD Mehran né le 24 août 1983 KERMANS SHAH IRAN domicilié Résidence internationale Nelson MANDELA 225 Cours Aimé CESAIRE Plateau des Capucins 29200 BREST.

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 T1 BIS RDC DROIT

- Localisation du logement : **41 rue Paul DOUMER 29200 BREST**
- Type d'habitat : **immeuble collectif**
- Régime juridique de l'immeuble : **Mono propriété**
- Période de construction : **1937**
- Surface habitable : **25 m²**
- Nombre de pièce louée privative : **2**
- Autres parties du logement en commun: **entrée, couloir, buanderie, courette.**
- Éléments d'équipements du logement : **Appartement meublé (Chambre avec Lit double) Table de cuisine, deux chaises, Deux fauteuils, deux lustres, un frigo congélateur, une plaque électrique, un micro-onde, un mini four, divers ustensiles de cuisines et vaisselles) une liste complète sera établie lors de l'état des lieux entrant.**
- Modalité de production de chauffage : **Individuel**
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **Individuel**
- Destination des locaux : **usage d'habitation**

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire


Paraphe :

32

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

E. Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Internet ADSL en wifi

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 : **10 Aout 2020**

B. Durée du contrat : **12 mois renouvelable (meublé étudiant)**

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, 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. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : **420 €**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (8) :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : **NON**
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **NON**

B. Charges récupérables

1° Modalité de règlement des charges récupérables : **Forfait de charges**

2° Montant du forfait de charge : **30 €/mois**



Paraphé :

D. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : mensuelle
- Paiement : à échoir
- Date ou période de paiement : au plus tard le 5 du mois ;
- Lieu de paiement : paiement reçu par le bailleur

V. Travaux

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement (15) :

Néant

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements (16) :

Néant

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Néant

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome : 420€

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Fait à BREST le 02 Août 2020

Monsieur ERWAN LE SECH


MONSIEUR AZIMBAGIRAD

XI. 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, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

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 (18) ;
- 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 (19) ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (20).

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

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (21)

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si pluralité de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ; (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés. (19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Modèle à jour Septembre 2016 via www.bailtype.fr

(Soumis au titre Ier bis 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)

Important : démarches d'installation du locataire

Assurance habitation	Électricité / Gaz	Box / Internet
<u>01 73 30 95 77</u>	<u>01 73 30 95 75</u>	<u>01 73 30 95 76</u>
Obligatoire légalement avant l'état des lieux d'entrée Récupérez votre attestation par email en 2 minutes	Contact pour ouverture de compteur Meilleurs contrats du marché (EDF, Engie, Direct Energie ...)	Contact pour ouverture / transfert de ligne Test éligibilité fibre optique (Free, Orange, SFR ...)

Contrats du marché sans surcoût service gratuit (disponible du lundi au vendredi 9h à 20h, samedi 10h à 18h)

Champ du contrat type . Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type . Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 . L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer

En conséquence :

- Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
- Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
- Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

ELS

• Monsieur LE SECH ERWAN

___7 rue de la Gare 29850 GOUESNOU

• Monsieur Da ano FOUFLOK né le 24 Octobre 1988 domicilié 27 Residence international de la rue
FRANÇOIS 125 Quai Amiral DE LA ROCHE aux Isles de Bréhat

désignés 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 **T1 BIS RDC GAUCHE**

- Localisation du logement : **41 rue Paul DOUMER 29200 BREST**
- Type d'habitat : **immeuble collectif**
- Régime juridique de l'immeuble : **Mono propriété**
- Période de construction : **1937**
- Surface habitable : **25 m²**
- Nombre de pièce louée privative : **2**
- Autres parties du logement en commun : **entrée, couloir, buanderie, courette.**
- Eléments d'équipements du logement : **Appartement meublé (Chambre avec Lit double) Table de cuisine, deux chaises, un canapé deux places, deux lustres, un frigo congélateur, une plaque électrique, un micro-onde, un mini four, divers ustensiles de cuisines et vaisselles) une liste complète sera établie lors de l'état des lieux entrant.**
- Modalité de production de chauffage : **Individuel**
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **Individuel**
- Destination des locaux : **usage d'habitation**

C Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

ELB

DR

5. Le bailleur s'engage à fournir au locataire, en plus de la clé, un accès à Internet ADSL en wifi.

6. Le bailleur s'engage à fournir au locataire, en plus de la clé, un accès à Internet ADSL en wifi.

Internet ADSL en wifi

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 : **29 Septembre 2018**

B. Durée du contrat : **12 mois renouvelable (meublé étudiant)**

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, 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. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : **420 €**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (8) :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation. **NON**
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral. **NON**

B. Charges récupérables

1° Modalité de règlement des charges récupérables : **Forfait de charges**

2° Montant du forfait de charge : **30 €/mois**

ELS

DR

3. Montant du loyer :

- Le loyer est payé en **mensuelle**
- Le loyer est à **échoir**
- Le loyer est payé le **au plus tard le 5 du mois ;**
- Le mode de paiement est **paiement reçu par le bailleur**

V. Travaux

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement (15) :

Néant

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements (16) :

Néant

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Néant

Vi. Garanties

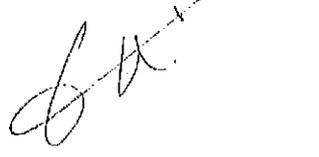
Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome **420€**

Vii. Clause de solidarité

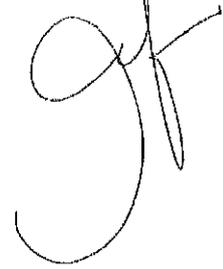
Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Fait à **BREST** le **29 Septembre 2018**

Monsieur **ERWAN LE SECH**



MONSIEUR Da ano RONRICK



XI. 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, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

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 (18)
- 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 (19)
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (20)

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

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (21)

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si pluralité de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence. (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés. (19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué

ANNEXE

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE À CERTAINS CONTRATS DE LOCATION

Préambule

1. Etablissement 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. Evolution du loyer en cours de contrat
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer
 - 1.3.1.2.2. Evolution 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
 - 1.4.1. Dépôt de garantie
 - 1.4.2. Garantie autonome
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
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. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie
4. Règlement des litiges locatifs
 - 4.1. Règles de prescriptions.
 - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
 - 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
 - 4.5. Procédure d'expulsion
5. 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)

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 régies spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 6-1)

1 Etablissement 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

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 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 (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

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, 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 des « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret. Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 16).

Pour l'ensemble des communes comprises dans des zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'augmentation des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué, révisé 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 occupés 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. Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9).

Un mécanisme complémentaire d'éclairement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché local 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.

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, 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 pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution 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. 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.

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. Evolution 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.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit 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. Ainsi, à 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 d'huissier ou remis 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 [II]) 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 de défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. 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 d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance 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 par sixième sur six ans s'il est une personne morale. 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.

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.

- 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 d'huissier ou remis 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.

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 (1) 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 l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit

l'annulation de la garantie, le bailleur peut demander le paiement des sommes dues par le locataire en vertu de la garantie.

Le bailleur a le droit d'exiger le paiement des sommes dues par les autres occupants de l'immeuble de la part de la personne qui a souscrit la garantie (art. 23).

Le bailleur a également le droit d'imposer le paiement du montant de :

a. Les travaux effectués pendant la durée du contrat de bail par le locataire ou les occupants de l'immeuble, les réparations d'entretien effectuées par le bailleur préalablement ou sous la forme d'un règlement de ces travaux, ou la fourniture ou la modification de meubles, d'objets d'art ou d'objets de décoration éventuellement fournis par le bailleur et les travaux effectués par le locataire ou les occupants de l'immeuble, qui ne doit pas être imputés à la responsabilité du locataire ou des occupants de l'immeuble, en ce qui concerne le remboursement des dépenses engagées par le bailleur (art. 24).

Le bailleur a également le droit d'exiger le paiement des sommes dues par le locataire en vertu de la garantie (art. 25).

Le bailleur a le droit d'exiger le paiement des sommes dues par les autres occupants de l'immeuble de la part de la personne qui a souscrit la garantie (art. 26).

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 est fixe et non révisable, 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.

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 (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.

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)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dates 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.

En principe, 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'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution.

L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durées 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. 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 contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. 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 huissier 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 d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

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) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes ouverts pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation (un cadre (3) détermine 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 habitables que doit respecter un logement décent).

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. 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.

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. Des 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.

(3) 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 et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement 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 lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale
- 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. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge.
- 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)

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut 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 (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- 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.

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.

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

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

E.L.O.

Les préavis peuvent être alternativement remis en double et déposé par le locataire au journal de l'annuaire, en contre-charge.

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 déterminé 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 d'huissier, ou remise en main propre contre 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.

Délai 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 localif, 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. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ 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 (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. 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 Co titulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations 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.

(5) 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.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

À la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modèles d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à ceux 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), aucuns 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.

4 Règlement des litiges locatifs

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

4.1 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.

4.2 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 à l'amiable, 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 (contestations du

complément de loyer ou loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers.

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : défaut de garantie et de la location en cas de des loyers, des charges locatives, réparations, dépendance, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locale, 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 concernés, 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 noms, 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, le 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.

4.3. Action en justice

4.3.1. 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 d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

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).

4.3.2. 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.

4.3.2.1. 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. 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'huissier, 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 (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. 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.

4.3.2.2 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. 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.

4.3.2.3 Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

4.4 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 :

4.4.1. 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 ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

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 de son conseil départemental.

4.3 La commission de conciliation des actions de bailleur 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 dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). 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.

4.4 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 huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende. Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier 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. 1112-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est 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.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, 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 1^{er} 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.

5. 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'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI)
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF)
- l'Union nationale de la propriété immobilière (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.annuaire.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 la plus proche de votre domicile information administrative .

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr>
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne)

Fait le 29 mai 2015

Sylvia Finet

CABINET NICOLAS



5 rue de Lyon -
29200 BREST

Compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD
N° de police : 10260892404 valable jusqu'au 01/01/2021

Tél. : 02.98.45.33.33.
Fax :
Email : nicolas.expertimm@wanadoo.fr
Site web : www.diagnostics-finistere.com
Siret : 822 359 675 00037
Code NAF : 6831Z
N° TVA : FR49822359675
N° RCS : 822 359 675 RCS BREST

Constat de Risque d'Exposition au PLOMB

RAPPORT 201062 / 4 / Pb

ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 27/10/2020

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

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

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

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

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

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

Contexte de réalisation du CREP

Le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L.1334-6 du Code de la Santé Publique).

Bien objet de la mission

Adresse 41 rue Paul Doumer 29200 BREST
Commanditaire M. LE SEACH Erwann 41 rue Paul Doumer 29200 BREST
Propriétaire M. LE SEACH Erwann 41 rue Paul Doumer 29200 BREST
Date de visite 23/10/2020
Occupation OUI NON Mineurs OUI NON Mineurs < 6 ans OUI NON
Appareil(s) à fluorescence X Modèle : Autre, N° Série : 2-0497, Nature : 109 Cd, Date de chargement : 30/08/2019, Activité initiale : 850 MBq

Conclusions

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	22	0	22	0	0	0
%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb est rédigé par NICOLAS Frédéric le 27/10/2020 conformément à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Sommaire

1.	Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2.	Renseignements concernant la mission	3
2.1.	Auteur du constat	3
2.2.	Organisme chargé de la mission	3
2.3.	Appareil à fluorescence X.....	3
2.4.	Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)	3
2.5.	Bien objet de la mission.....	4
3.	Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb	4
3.1.	Identification du bien objet de la mission :.....	4
3.2.	Identification des locaux :.....	4
3.3.	Identification des zones :.....	4
3.4.	Identification des revêtements :.....	5
3.5.	Identification des unités de diagnostic :.....	5
3.6.	Détermination de la concentration en plomb des revêtements :.....	5
3.7.	Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation.....	6
3.8.	Classement des unités de diagnostic	6
4.	Résultats des mesures	7
5.	Description générale du bien.....	8
5.1.	Description générale du lot	8
5.2.	Tableau récapitulatif des pièces	9
6.	Conclusion.....	9
6.1.	Classement des unités de diagnostic	9
6.2.	Obligations du propriétaire.....	9
6.3.	Validité du constat	9
6.4.	Situations de risque de saturnisme infantile	9
6.5.	Situations de dégradation du bâti	10
6.6.	Transmission du constat à l'A.R.S.	10
6.7.	Commentaires.....	10
7.	Annexes	11
7.1.	Croquis	11
7.2.	Attestation du fabricant de l'appareil à fluorescence X	13
7.3.	Notice d'information.....	14
7.4.	Attestation sur l'honneur	16
7.5.	Certificat de compétences.....	17
7.6.	Attestation d'assurance	18

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Selon la commande (cf ci-dessous), la présente mission consiste à établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique,

Le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L 1334-6 du Code de la Santé Publique).

2. Renseignements concernant la mission

2.1. Auteur du constat

Nom : NICOLAS Frédéric
Email : nicolas.expertimmo@wanadoo.fr
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICERT Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE. Le N° du certificat est CDPI 1102 délivré le 10/10/2012 et expirant le 09/10/2017.

2.2. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : CABINET NICOLAS
Adresse : 5 rue de Lyon - - 29200 BREST
Numéro SIRET : 822 359 675 00037
Compagnie d'assurance : Compagnie : AXA FRANCE IARD
N° police : 10260892404
Valide jusqu'au : 01/01/2021

2.3. Appareil à fluorescence X

Appareil à fluorescence X : Modèle : Autre
N° Série : 2-0497
Source radioactive : Nature : 109 Cd
Date de chargement : 30/08/2019
Activité initiale : 850 MBq

L'opérateur du constat dispose d'une attestation du fabricant de l'appareil indiquant la durée de vie maximale de la source. (cf. annexe) Pendant cette durée, l'appareil garantit que 95% des résultats de mesures réalisées sur un échantillon standardisé de concentration voisine de 1 mg/cm², sont comprises dans un intervalle : valeur cible - 0,1 mg/cm² ; valeur cible + 0,1 mg/cm². En début et fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil, la justesse de l'appareil est vérifiée par la mesure d'une concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil (1 mg/cm²).

2.4. Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)

Laboratoire : ITGA Saint-Etienne
Adresse : Technopole - Le Polygone
46 rue de la Télématique
42950 Saint-Etienne Cedex 9
Méthode d'analyse :

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

2.5. Bien objet de la mission

Type de bâtiment : Parties communes
Numéro (indice) : 201062 / (4)
Adresse complète : 41 rue Paul Doumer
29200 BREST
Référence cadastrale : Section : Non Communiqué - Lot : Non Communiqué - Parcelle : Non Communiqué
Nature de la copropriété : Pas de copropriété
Occupation : OUI NON Mineurs : OUI NON Mineurs < 6 ans : OUI NON
Observations :
Croquis : Cf. annexe
Locaux
Visités RDC : Entrée RDC, Escalier RDC Étage : Palier R1, Buanderie R1
Non visités
Annexes non à usage courant

3. Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb

La méthodologie utilisée est basée sur l'annexe 1 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

3.1. Identification du bien objet de la mission :

L'auteur du constat identifie, localise et décrit succinctement le bien, objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble. L'auteur du constat consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :
 - Si le constat est réalisé avant-vente ou avant mise en location ;
 - Si les parties privatives sont occupées ;
- Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans ;
- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes : si le constat est réalisé avant travaux.

3.2. Identification des locaux :

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis la désignation de chaque local.

3.3. Identification des zones :

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

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

58

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

- la zone « plafond » est indiquée en clair.

Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

3.4. Identification des revêtements :

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anti-corrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.5. Identification des unités de diagnostic :

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 de l'arrêté sus-cité. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

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

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, **recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes**. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre...) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

L'auteur du constat identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau, et le revêtement apparent de l'unité de diagnostic. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, brique, métal, etc.).

En application de l'article 2 de l'arrêté sus-cité, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce ;
- des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et le reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ;
- les côtés extérieur et intérieur d'une porte ou d'une fenêtre ;
- des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes) ;
- une allège ou une embrasure et la paroi murale à laquelle elle appartient.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Peut (peuvent) constituer une seule et même unité de diagnostic :

- l'ensemble des plinthes d'un même local ;
- une porte et son huisserie dans un même local ;
- une fenêtre et son huisserie dans un même local.

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier ;
- chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-de-chaussée.

Dans un même « local » (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches ;
- l'ensemble des contremarches ;
- l'ensemble des balustres ;
- le limon ;
- la crémaillère ;
- la main courante ;
- le plafond.

3.6. Détermination de la concentration en plomb des revêtements :

Dans chaque local, toutes les unités de diagnostic font l'objet d'une ou plusieurs mesures avec un appareil à fluorescence X, y compris les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb.

Les unités de diagnostic manifestement récentes ou dépourvues de revêtement (exemples : porte, fenêtre, plinthe, ...), hors substrat métallique, ne font pas l'objet de mesure. En cas de doute, les mesures sont réalisées.

Sur chaque unité de diagnostic, les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. Les mesures sont réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic. 59

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

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

- une seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

Lorsque l'auteur du constat réalise, en application de l'article 4, un prélèvement pour analyse chimique, il réalise ce prélèvement sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement minimal de 0,5 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières. Il est analysé en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble. La mise en œuvre de la norme NF X 46 031 d'avril 2008 relative à l'analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb est réputée satisfaire à cette exigence.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau.

3.7. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. L'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure à l'un des seuils mentionnés à l'article 5 est jugé par l'auteur du constat qui a le choix entre les qualifications suivantes :

- non visible ;
- non dégradé ;
- état d'usage ;
- dégradé.

Si le revêtement est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), l'état de conservation est qualifié de non-visible.

Si le revêtement est visible et ne peut pas être qualifié de non dégradé, son état de conservation est déterminé à partir de la nature de la dégradation :

- en cas de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu et ne générant spontanément des poussières ou des écailles (usure par friction, traces de chocs, microfissures...), l'état de conservation est qualifié d'état d'usage ;
- en cas de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérencence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes, ...), l'état de conservation est qualifié de dégradé.

3.8. Classement des unités de diagnostic

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement ayant fait l'objet de mesures, en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

60

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

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

4. Résultats des mesures

Local n°	1	Désignation		Bâtiment/RDC/Entrée RDC								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
309	A	Mur	Bois	Peinture		0,03			0			
310						0,03						
311	B	Mur	Bois	Peinture		0,06			0			
312						0,05						
313	C	Mur	Bois	Peinture		0,02			0			
314						0,02						
315	D	Mur	Bois	Peinture		0,07			0			
316						0,03						
325	E	Plafond	Bois	Peinture		0,04			0			
326						0,07						
317	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,07			0			
318						0,04						
319	B	Porte	Bois	Peinture		0,04			0			
320						0,06						
321	C	Porte	Bois	Peinture		0,24			0			
322						0,23						
323	D	Porte	Bois	Peinture		0,08			0			
324						0,08						
Nombre total d'unités de diagnostic				9	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Local n°	2	Désignation		Bâtiment/RDC/Escalier RDC								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
329	A	Garde-corps	Bois	Peinture		0,08			0			
330						0,09						
327	A	Limon	Bois	Peinture		0,04			0			
328						0,05						
331	B	Plinthe	Bois	Peinture		0,04			0			
332						0,05						
Nombre total d'unités de diagnostic				3	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Local n°	3	Désignation		Bâtiment/Étage/Palier R1							
----------	---	-------------	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm ²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation
345	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,04			0		
346						0,06					
347	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,03			0		
348						0,04					
349	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,04			0		
350						0,08					
351	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,03			0		
352						0,04					
Nombre total d'unités de diagnostic				4	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	4	Bâtiment/Étage/Buanderie R1									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm ²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation
335	C	Fenêtre	Bois	Peinture		0,19			0		
336						0,06					
337	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,17			0		
338						0,24					
339	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,19			0		
340						0,25					
341	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,23			0		
342						0,31					
343	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,22			0		
344						0,16					
333	A	Porte	Bois	Peinture		0,08			0		
334						0,09					
Nombre total d'unités de diagnostic				6	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

* Situations de dégradation du bâti :

- *Effondrement plancher/plafond (EF) : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré*
- *Coulures/Ruissellement (CR) : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées*
- *Humidité/Moisissure (HM) : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées*

5. Description générale du bien

5.1. Description générale du lot

Bâtiment : parties communes

Pas de pièce jointe

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

5.2. Tableau récapitulatif des pièces

Nom	Descriptif	Schémas / photos
Entrée RDC		Néant
Escalier RDC		Néant
Palier R1		Néant
Buanderie R1		Néant

6. Conclusion

6.1. Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	22	0	22	0	0	0
%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

6.2. Obligations du propriétaire

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

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

6.3. Validité du constat

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

6.4. Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de risque de saturnisme infantile	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un risque de saturnisme infantile est relevé : OUI NON

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

6.5. Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation est relevé : OUI NON

6.6. Transmission du constat à l'A.R.S.

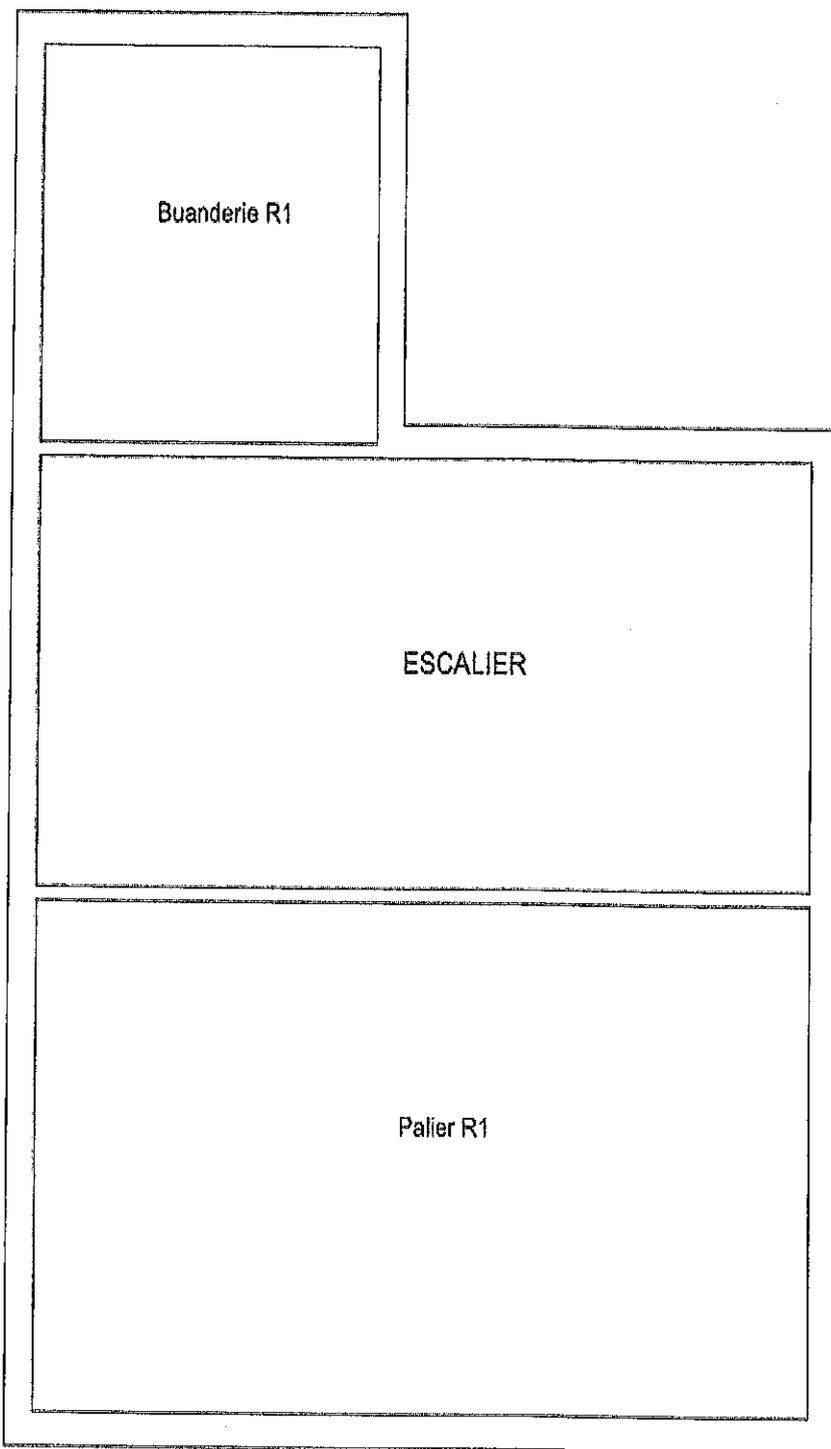
6.7. Commentaires

Fait à BREST, le 23/10/2020
Par : NICOLAS Frédéric

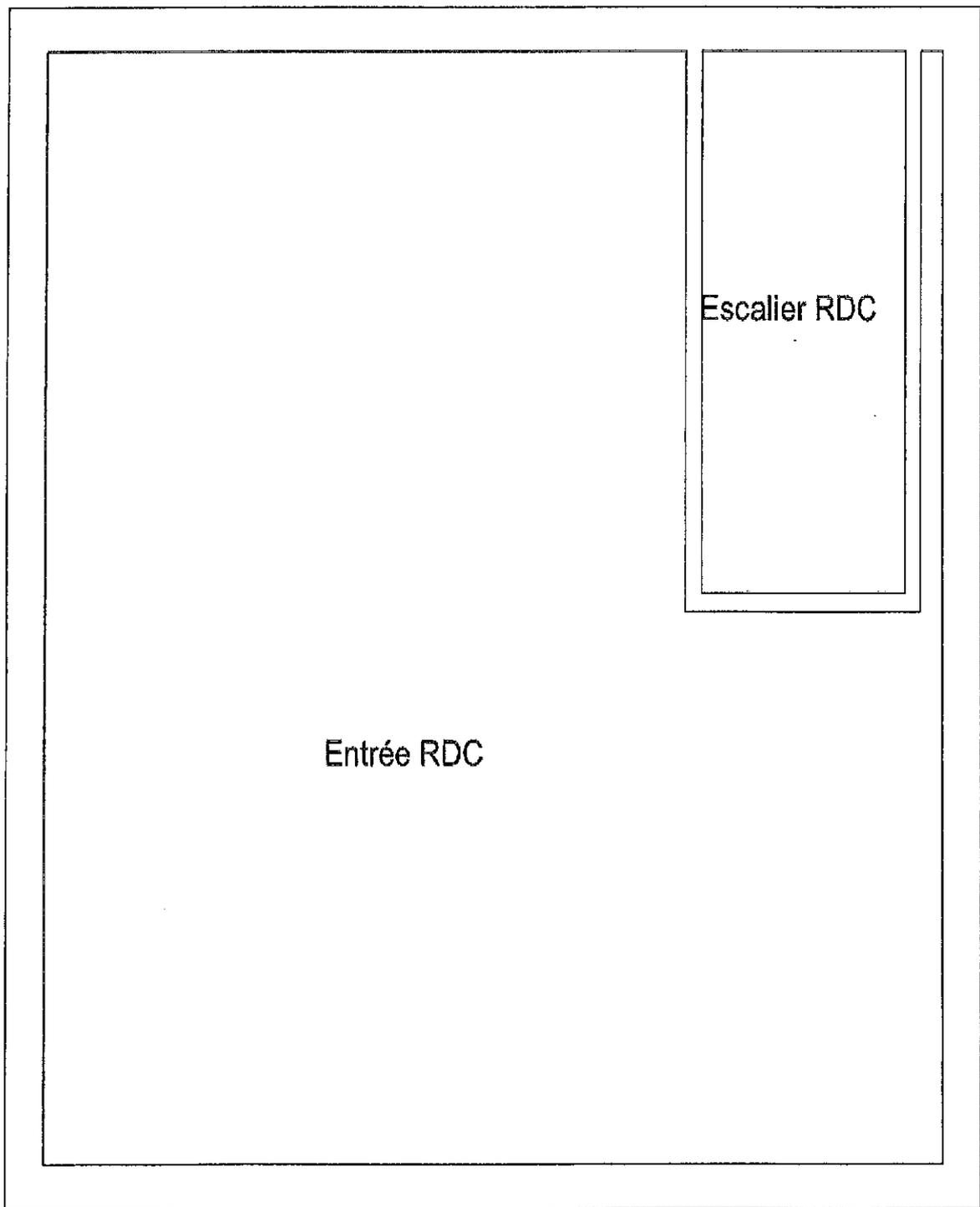


7. Annexes

7.1. Croquis



CROQUIS DE SITUATION		Référence	Opérateur	Niveau	Étage	2/2
Propriétaire	LE SEACH Erwann	22469	NICOLAS Frédéric	Adresse		
			41 rue Paul Doumer 29200 BREST			



PLAN DE MASSE		Réf :22469	Opérateur	Niveau	RDC	1/2
Propriétaire	LE SEACH Erwann	Habitable : 0,00m²	NICOLAS Frédéric	Adresse		
		Annexes : 0,00m²	41 rue Paul Doumer 29200 BREST			

7.2. Attestation du fabricant de l'appareil à fluorescence X

INSTITUT DE RADIOPROTECTION
ET D'ANALYSE NUCLÉAIRE
UNITÉ D'EXPERTISE DES SOURCES
11200 BREST - FRANCE

UES
Régulé

30 AOÛT 2019

MOUVEMENT RÉALISABLE DANS
UN DELAI DE 12 MOIS, DANS
LA LIMITE DE LA VALIDITÉ DES
AUTORISATIONS

478370

BOURNAISRE DE RADIOACTIVITÉ DES SOURCES SCÉLÉES

VISA D'ENREGISTREMENT

IRSN

02/09/2019 213548

T290274

Monsieur **NICOLAS FREDERIC**
CABINET NICOLAS LTD
5 rue de Lyon
29200 BREST
FRANCE

DESCRIPTION

Produit: *109cd* Activité: *130 mBq* Masse: *100 mg*

Numéro de source: *1* Activité totale: *130 mBq*

Référence catégorique: *109cd* Fabricant: *Alvarac*

Catégorie: *5* N° de source: *1*

FOURNISSEUR

Fonds *Alvarac* N° de série: *18360* Version: *Le Be* N° de lot: *11610001*

SI DESSIGN EN TITRE UTILISÉ: **PRECISEN**

Numéro d'identification: *1*

UTILISATION

Description: *Analysateur de dents* Patente: *Patente*

Util: *Brest* N° de chaîne: *18360* Responsable: *N. Nicolas*

Coord. géographiques: *1615*

APPAREIL

Nom: *Fonds* Type: *Fond* N° de série: *18360*

Caractéristiques: *Fonds* N° de lot: *11610001*

Caractéristiques techniques: *109cd* N° de lot: *11610001*

N° de lot: *11610001* N° de lot: *11610001*

ANCIENNE SOURCE

Numéro de série: *109cd* N° de lot: *1* Activité initiale: *130 mBq* N° de lot: *11610001*

N° de lot: *11610001* N° de lot: *11610001* N° de lot: *11610001*

N° de lot: *11610001* N° de lot: *11610001*

EMBALLAGE DE RÉSERVE DE SOURCE

Paquet: *Fonds* N° de lot: *18360* N° de lot: *11610001*

Date: *18/08/19* Signature: *N. Nicolas*

N° de lot: *11610001* N° de lot: *11610001*

7.3. Notice d'information

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

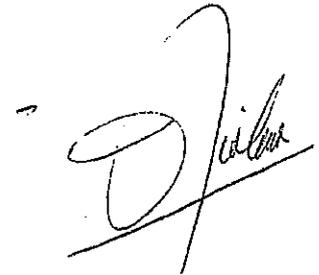
7.4. Attestation sur l'honneur

Je, soussigné NICOLAS Frédéric, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

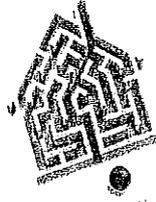
J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

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

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolas', written over a horizontal line.

7.5. Certificat de compétences



**Certificat de compétences
Diagnosticueur Immobilier**

N° CPDI1102 Version 011

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur NICOLAS Frédéric

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics Immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 30/08/2017 - Date d'expiration : 29/08/2022
DPE tout type de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment Date d'effet : 03/07/2017 - Date d'expiration : 02/07/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE Individuel Date d'effet : 03/07/2017 - Date d'expiration : 02/07/2022
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 11/05/2019 - Date d'expiration : 10/05/2024
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 20/10/2017 - Date d'expiration : 19/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 14/05/2019.

* Mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux destinés à la maison.
** Mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments de grande hauteur, dans des établissements recevant du public, notamment aux catégories 11.4, dans des immeubles de bureaux dépassant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Mission de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les experts peuvent également effectuer des diagnostics de risque d'inondation par le plomb des pebbles ou des cordons après l'annonce en préfecture de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 19 juillet 2015 relatif aux critères de certification des personnes physiques réalisant l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et l'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux destinés à la maison - Arrêté du 30 octobre 2009 relatif aux critères de certification des personnes physiques réalisant l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et l'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux destinés à la maison - Arrêté du 18 octobre 2006 relatif aux critères de certification des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique des bâtiments et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 18 octobre 2006 relatif aux critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 relatif aux critères de certification des personnes physiques réalisant l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et l'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux destinés à la maison.



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev 13

7.6. Attestation d'assurance

COURTIER
A2C BREST
10 RUE DE TUNISIE
29200 BREST
☎ 06 78 40 96 46
✉ florent.com@wanadoo.fr

N°ORIAS 14 006 273 (A2C BREST)
Site ORIAS www.orias.fr



Assurance et Banque

CBT NICOLAS LTD
5 RUE DE LYON
29200 BREST

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le 08/05/2018

Vos références

Contrat
10260892404
Client
639700420

Date du courrier
07 Janvier 2020

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
NICOLAS LTD

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10260892404 ayant pris effet le 08/05/2018.
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 01/01/2020 au 01/03/2021 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Matthieu Bébéar
Directeur Général Délégué





Résumé de l'expertise n° 20/8683

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : 41 RUE PAUL DOUMER Commune : 29200 BREST
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Parties communes Lot numéro Non communiqué,
Périmètre de repérage : ... Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	Etat Terme/Parasitaire	Il a été repéré des indices de présence d'autres agents de dégradation biologique.



Dossier technique amiante

Immeuble bâti visité :

Adresse :41 RUE PAUL DOUMER

Code Postal :29200

Ville :BREST

Précision :Parties communes

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
REV 01	23/10/2020	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

1

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits
contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique
amiante**

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Numéro de dossier : 20/8683
Date du repérage : 23/10/2020

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 41 RUE PAUL DOUMER Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Parties communes Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : 29200 BREST
Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Type de logement : Partie communes
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : 1934

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mr LE SECH ERWAN Adresse :
Le commanditaire	Nom et prénom : ... ACT'ARMOR Adresse : 30 RUE DE DENVER 29200 BREST

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	PEREZ Jonathan	Opérateur de repérage	I CERT	Obtention : 09/04/2018 Échéance : 08/04/2023 N° de certification : CPDI 2020
Raison sociale de l'entreprise : SODIMMO EURL (Numéro SIRET : 503.967.390.00017) Adresse : 20 Rue Amiral Linois, 29200 BREST Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 45622193 / 28/04/2020				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 27/10/2020, remis au propriétaire le 27/10/2020
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 31 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 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 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 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Conduit en fibres-ciment (Rez de chaussée - Palier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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
Cour	Toutes	Absence de clef
Toiture	Toutes	Non accessible

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B")

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 en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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 :

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

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Cloisons (légers et préfabriqués), Gaines et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons

Planchers et plafonds	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol

Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Chapets / volets coupe-feu	Chapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vitrés-cloisons	Joints (bandes)
	Conduits

Éléments extérieurs	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

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

Extérieur,
Rez de chaussée - Entrée,
Rez de chaussée - Palier,

1er étage - Palier,
Buanderie,
Combles

Localisation	Description
Rez de chaussée - Entrée	Sol Carrelage Mur Lambris bois Plafond Lambris bois
Rez de chaussée - Palier	Sol Moquette Mur Placoplâtre peint Plafond Placoplâtre peint Remarque : Le revêtement de sol est collé
1er étage - Palier	Sol Parquet flottant Mur Placoplâtre peint Plafond Placoplâtre peint
Buanderie	Sol Carrelage Mur Placoplâtre peint Plafond Plâtre peint
Combles	Plafond Charpente bois

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 : 27/10/2020

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 23/10/2020

Heure d'arrivée : 15 h 21

Durée du repérage : 02 h 35

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : HUISSIER DE JUSTICE ACT'ARMOR

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

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

5. - Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Rez de chaussée - Palier	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Score EP (Z-III-RF)	

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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*	Photo
Rez de chaussée - Palier	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment Liste selon annexe.13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation: Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

* 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

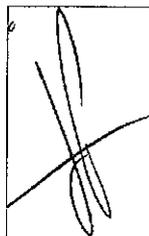
Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. - Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I CERT**

Fait à BREST, le 23/10/2020

Par : PEREZ Jonathan



Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 20/8683

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

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

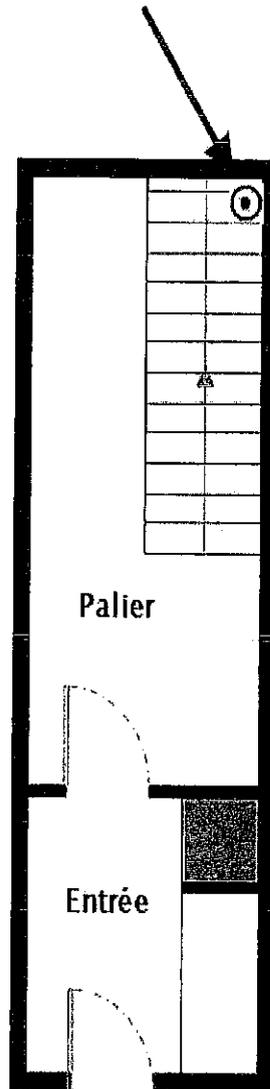
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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.

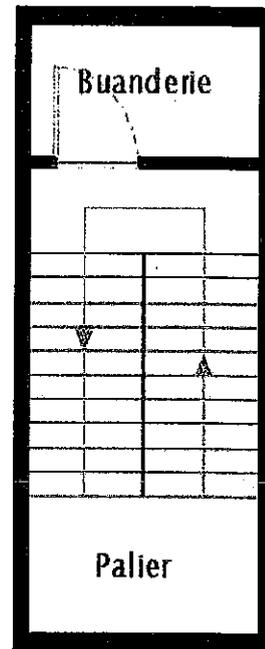
Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

M001 - Conduit en fibres-ciment
Présence d'amiante
Score EP



----- Rez de chaussée -----

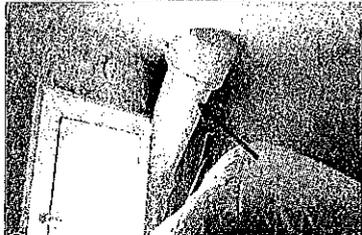


----- 1er étage -----

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mr LE SECH ERWAN Adresse du bien : 41 RUE PAUL DOUMER 29200 BREST</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos

	<p>Photo n° PhA001 Localisation : Rez de chaussée - Palier Ouvrage : 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides) Partie d'ouvrage : Conduit en fibres-ciment Description : Conduit en fibres-ciment Localisation sur croquis : M001</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

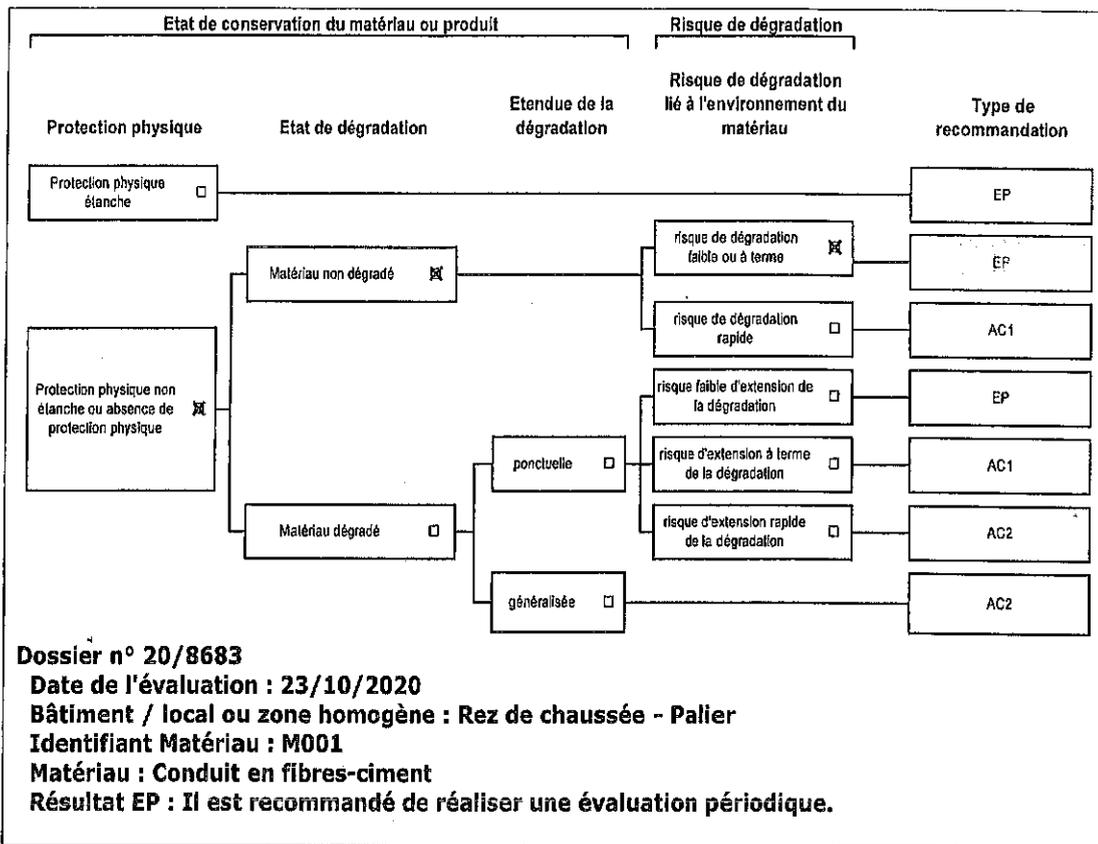
1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>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.</p>

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

Fort	Moyen	Faible
<p>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...).</p>	<p>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,...).</p>	<p>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.</p>

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



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

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

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

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

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

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

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

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

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

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

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

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



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI2020 Version 006

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur PEREZ Jonathan

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 09/04/2018 - Date d'expiration : 08/04/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 02/04/2018 - Date d'expiration : 01/04/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 23/10/2018 - Date d'expiration : 22/10/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 02/04/2018 - Date d'expiration : 01/04/2023

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 17/10/2018.

* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste 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.

* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des contrôles de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, 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 et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'aération de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 5 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr



Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

CPDI2020 11 rev13

2

Résultat des évaluations périodiques

Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
	<u>Identifiant:</u> M001 <u>Description:</u> Conduit en fibres-ciment	Rez de chaussée - Paller	Score EP (Z-III-RF)	

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : 20/8683
 Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
 Date de création : 23/10/2020

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
 Département : **Finistère**
 Adresse : **41 RUE PAUL DOUMER**
 Commune : **29200 BREST**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Parties communes Lot numéro Non communiqué,
 Périmètre de repérage : .. **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
 Date de construction : **1934**
 Fonction principale du bâtiment : **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :
 Nom et prénom : **Mr LE SECH ERWAN**
 Adresse :

Détenteur du dossier technique amiante :
 Nom et prénom : **ACT'ARMOR**
 Adresse : **30 RUE DE DENVER**
29200 BREST

Modalités de consultation :

2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
20/8683	27/10/2020	SODIMMO EURL PEREZ Jonathan	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	20/8683	Extérieur, Rez de chaussée - Entrée, Rez de chaussée - Palier, 1er étage - Palier, Buanderie, Combles	Cour (Absence de clef), Toiture (Non accessible)
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	20/8683	Extérieur, Rez de chaussée - Entrée, Rez de chaussée - Palier, 1er étage - Palier, Buanderie, Combles	Cour (Absence de clef), Toiture (Non accessible)
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-	-	-	-

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur	Photo
23/10/2020	DTA	Conduit en fibres-ciment	Rez de chaussée - Palier Localisation sur croquis : M001 Référence photo : PHA001	Score EP	il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

5. – Les évaluations périodiques**5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement
	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment	Rez de chaussée - Palier	Score EP Surveiller l'évolution de l'état de conservation	

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

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires**6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrément

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

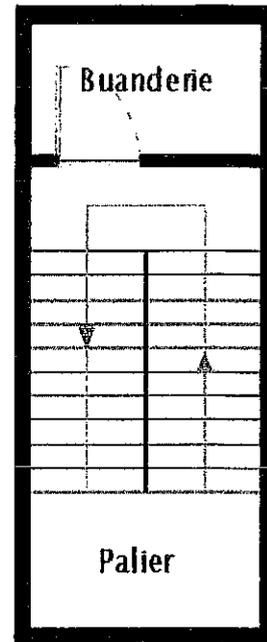
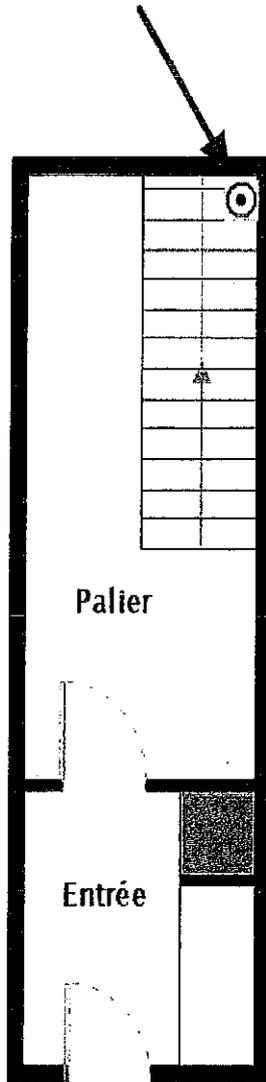
Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrément

6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrément

7. - Croquis et Photos

M001 - Conduit en fibres-ciment
Présence d'amiante
Score EP



----- Rez de chaussée -----

----- 1er étage -----

Légende

	Conduit en fibro-ciment contenant de l'amiante.		Dalles de sol contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.	<p>Nom du propriétaire : Mr LE SECH ERWAN Adresse du bien : 41 RUE PAUL DOUMER 29200 BREST</p>
	Conduit autre que fibro-ciment.		Carrelage.	
	Brides.		Colle de revêtement susceptible de contenir de l'amiante.	
	Dépôt de Matériaux ou Produits Susceptibles de contenir de l'Amiante.		Dalles de faux-plafond contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste.		Toiture en fibro-ciment contenant de l'amiante.	
	Présence d'amiante.		Toiture en matériaux composites.	

Photos



Photo n° PhA001
 Localisation : Rez de chaussée - Palier
 Ouvrage : 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)
 Partie d'ouvrage : Conduit en fibres-ciment
 Description : Conduit en fibres-ciment
 Localisation sur croquis : M001

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

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 cancérogènes 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 cancérogènes, 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 cancérogène, 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 alors 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. 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 no 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 amiante 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.

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.



Rapport de constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis et sur les ouvrages

Numéro de dossier : 20/8683
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-200 - Mai 2016
Date du repérage : 23/10/2020
Heure d'arrivée : 15 h 21
Durée du repérage : 02 h 35

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Finistère**
Adresse : **41 RUE PAUL DOUMER**
Commune : **29200 BREST**

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

Parties communes Lot numéro Non communiqué,

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH délimitant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites et L 133-8 du CCH délimitant les zones de présence d'un risque de mэрule :

..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr LE SECH ERWAN**

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire

Nom et prénom : **ACT'ARMOR**

Adresse : **30 RUE DE DENVER**
29200 BREST

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **PEREZ Jonathan**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **SODIMMO EURL**

Adresse : **20 Rue Amiral Linois, 29200 BREST**

Numéro SIRET : **503.967.390.00017**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **45622193 / 28/04/2020**

**Conclusion : Il a été repéré des indices de présence d'agents de
dégradation biologique du bois.**

D. - Identification des parties d'immeubles ou de l'ouvrage visitées et résultat du constat (identification des éléments infestés ou ayant été infestés et de ceux qui ne le sont pas) ainsi que des agents de dégradation biologique :

Liste des pièces visitées

Extérieur,
Rez de chaussée - Entrée,
Rez de chaussée - Palier,

1er étage - Palier,
Buanderie,
Combles

Parties d'immeubles bâties ou non bâties visitées	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT des constatations termites	RESULTAT constatations des insecte(s) à larves xylophages	RESULTAT constatations des champignons lignivores	Photo
Rez de chaussée					
Entrée	Sol - Carrelage	-	-	-	
	Mur - Lambris bois	-	-	-	
	Plafond - Lambris bois	-	-	-	
Palier	Sol - Moquette	-	-	-	
	Mur - Placoplâtre peint	-	-	-	
	Plafond - Placoplâtre peint	-	-	-	
1er étage					
Palier	Sol - Parquet flottant	-	-	-	
	Mur - Placoplâtre peint	-	-	-	
	Plafond - Placoplâtre peint	-	-	-	
	Lambris	-	-	Indice d'infestation de Non définie, dégradations nécessaires; présence de déformations surfaciques	
Buanderie	Sol - Carrelage	-	-	-	
	Mur - Placoplâtre peint	-	-	-	
	Plafond - Plâtre peint	-	-	-	
Combles	Charpente bois	-	Indice d'infestation de Petites vrillettes (Anobium punctatum): présence de trous de sortie	-	

« - » : absence d'indice d'infestation par un agent de dégradation biologique du bois

Nota : Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence d'agents de dégradation biologique du bois.

E. - Identification des parties d'immeubles n'ayant pu être visitées et justification :

Cour (Absence de clef),

Toiture (Non accessible)

F. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Cour	Toutes	Absence de clef
Toiture	Toutes	Non accessible
Rez de chaussée - Palier	Le sol	Le revêtement de sol est collé
Rez de chaussée - Paller, 1er étage - Paller	Escalier	Moquette collée

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

G. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-200 - Mai 2016.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux

Sondage manuel systématique à l'aide d'un poinçon.

Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.

À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Pour chacun des éléments inspectés, le type d'outil utilisé est précisé

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

Néant

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

HUISSIER DE JUSTICE ACT'ARMOR

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

I. - Conclusions :

Conclusion relative à la présence de termites :

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

Conclusion relative à la présence d'autres agents de dégradation du bois :

Il a été repéré des indices de présence d'autres agents de dégradation biologique du bois.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L 133-7 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

Récapitulatif des agents de dégradation observés :

Termites :

Agents de dégradation	Traces observées	Localisation
Néant	-	-

Parasites :

Agents de dégradation	Traces observées	Localisation
Petites vrillettes (Anobium punctatum)	présence de trous de sortie	Combles

Champignons :

Agents de dégradation	Traces observées	Localisation
Non définie, dégradations nécessaires	présence de déformations surfaciques	1er étage - Pailler

L'identification détaillée de l'immeuble visité figure en partie D de ce rapport de repérage.

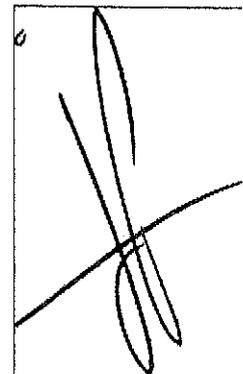
Les parties d'ouvrage couvertes d'un revêtement (parquet flottant, etc... pour les sols ; les tapisseries, doublage en plaques de plâtre, en briques plâtrière, lambris etc.... pour les murs et les plafonds), faces des pièces de bois en contact avec les maçonneries, également faces des murs et structures recouvertes de doublages d'isolation ou encoffrées ; solivages entre planchers encoffrés : n'ont pu être examinés.

Faire appel à une société de traitement en cas d'infestations ou de dégradations constatées

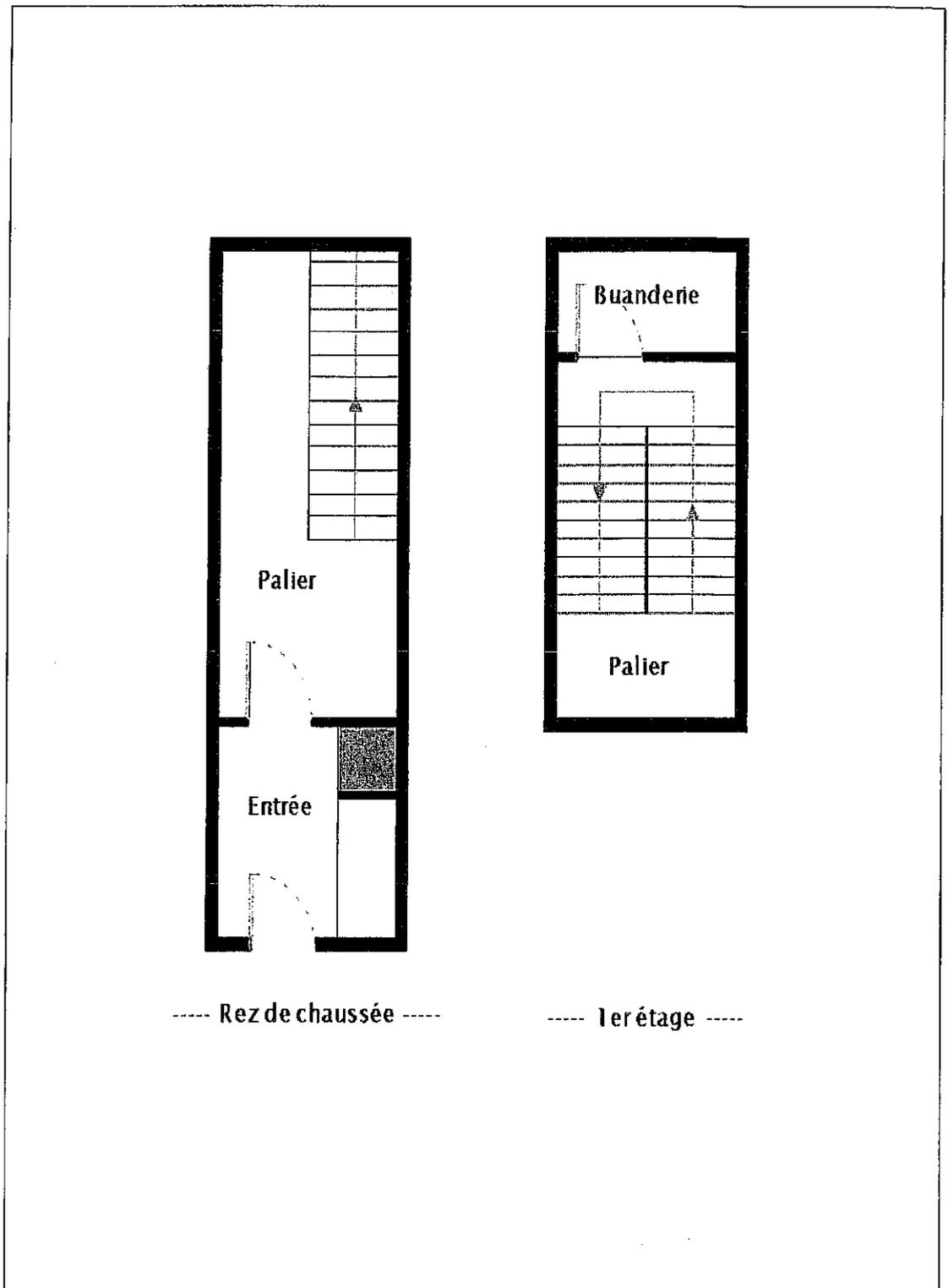
Ce présent rapport n'a de valeur que pour le jour de la visite

Rapport utilisable : 6 mois

Fait à **BREST**, le **23/10/2020**
Par : **PEREZ Jonathan**



Annexe - Croquis de repérage



Annexe – Photos

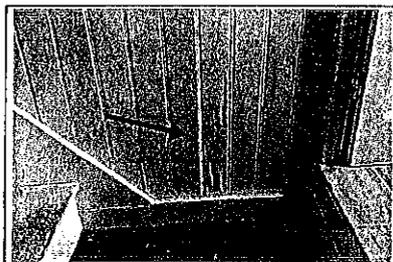


Photo n° PhTer001
Localisation : 1er étage - Palier
Ouvrage : Lambris
Parasite : Non définie, dégradations nécessaires
Indices : présence de déformations surfaciques

CABINET NICOLAS



CABINET
Frédéric
NICOLAS
Diagnostic
Immobilier

5 rue de Lyon -
29200 BREST

Compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD
N° de police : 10260892404 valable jusqu'au 01/01/2021

Tél. : 02.98.45.33.33.
Fax :
Email : nicolas.expertimmo@wanadoo.fr
Site web : www.diagnostics-finistere.com
Siret : 822 359 675 00037
Code NAF : 6831Z
N° TVA : FR49822359675
N° RCS : 822 359 675 RCS BREST

Constat de Risque d'Exposition au PLOMB

RAPPORT 201062 / 1 / Pb

ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 27/10/2020

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

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

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

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

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

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

Contexte de réalisation du CREP

Le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L 1334-6 du Code de la Santé Publique).

Bien objet de la mission

Adresse 41 rue Paul Doumer 29200 BREST
Commanditaire M. LE SEACH Erwann 41 rue Paul Doumer 29200 BREST
Propriétaire M. LE SEACH Erwann 41 rue Paul Doumer 29200 BREST
Date de visite 23/10/2020
Occupation OUI NON Mineurs OUI NON Mineurs < 6 ans OUI NON
Appareil(s) à fluorescence X Modèle : Autre, N° Série : 2-0497, Nature : 109 Cd, Date de chargement : 30/08/2019, Activité initiale : 850 MBq

Conclusions

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	17	0	15	2	0	0
%	100%	0%	88%	12%	0%	0%

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb est rédigé par NICOLAS Frédéric le 27/10/2020 conformément à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Sommaire

1.	Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2.	Renseignements concernant la mission	3
2.1.	Auteur du constat	3
2.2.	Organisme chargé de la mission	3
2.3.	Appareil à fluorescence X	3
2.4.	Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)	3
2.5.	Bien objet de la mission	4
3.	Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb	4
3.1.	Identification du bien objet de la mission :	4
3.2.	Identification des locaux :	4
3.3.	Identification des zones :	4
3.4.	Identification des revêtements :	5
3.5.	Identification des unités de diagnostic :	5
3.6.	Détermination de la concentration en plomb des revêtements :	5
3.7.	Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation	6
3.8.	Classement des unités de diagnostic	6
4.	Résultats des mesures	7
5.	Description générale du bien	8
5.1.	Description générale du lot	8
5.2.	Tableau récapitulatif des pièces	8
6.	Conclusion	9
6.1.	Classement des unités de diagnostic	9
6.2.	Obligations du propriétaire	9
6.3.	Validité du constat	9
6.4.	Situations de risque de saturnisme infantile	9
6.5.	Situations de dégradation du bâti	9
6.6.	Transmission du constat à l'A.R.S.	9
6.7.	Commentaires	10
7.	Annexes	11
7.1.	Croquis	11
7.2.	Attestation du fabricant de l'appareil à fluorescence X	12
7.3.	Notice d'information	13
7.4.	Attestation sur l'honneur	15
7.5.	Certificat de compétences	16
7.6.	Attestation d'assurance	17

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Selon la commande (cf ci-dessous), la présente mission consiste à établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique,

Le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L 1334-6 du Code de la Santé Publique).

2. Renseignements concernant la mission

2.1. Auteur du constat

Nom : NICOLAS Frédéric
Email : nicolas.expertimmo@wanadoo.fr
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICERT Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE. Le N° du certificat est CDPI 1102 délivré le 10/10/2012 et expirant le 09/10/2017.

2.2. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : CABINET NICOLAS
Adresse : 5 rue de Lyon - - 29200 BREST
Numéro SIRET : 822 359 675 00037
Compagnie d'assurance : Compagnie : AXA FRANCE IARD
N° police : 10260892404
Valide jusqu'au : 01/01/2021

2.3. Appareil à fluorescence X

Appareil à fluorescence X :	Modèle :	Autre
	N° Série :	2-0497
Source radioactive :	Nature :	109 Cd
	Date de chargement :	30/08/2019
	Activité initiale :	850 MBq

L'opérateur du constat dispose d'une attestation du fabricant de l'appareil indiquant la durée de vie maximale de la source. (cf. annexe) Pendant cette durée, l'appareil garantit que 95% des résultats de mesures réalisées sur un échantillon standardisé de concentration voisine de 1 mg/cm², sont comprises dans un intervalle : valeur cible - 0,1 mg/cm² ; valeur cible + 0,1 mg/cm². En début et fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil, la justesse de l'appareil est vérifiée par la mesure d'une concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil (1 mg/cm²).

2.4. Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)

Laboratoire : ITGA Saint-Etienne
Adresse : Technopole - Le Polygone
46 rue de la Télématique
42950 Saint-Etienne Cedex 9
Méthode d'analyse :

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

2.5. Bien objet de la mission

Type de bâtiment : Appartement RDC GAUCHE
Numéro (indice) : 201062 / (1)
Adresse complète : 41 rue Paul Doumer
29200 BREST
Référence cadastrale : Section : Non Communiqué - Lot : Non Communiqué - Parcelle : Non Communiqué
Nature de la copropriété : Pas de copropriété
Occupation : OUI NON Mineurs : OUI NON Mineurs < 6 ans : OUI NON
Observations :
Croquis : Cf. annexe
Locaux
Visités RDC gauche : Pièce de vie, chambre, Salle d'eau WC
Non visités
Annexes non à usage courant

3. Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb

La méthodologie utilisée est basée sur l'annexe 1 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

3.1. Identification du bien objet de la mission :

L'auteur du constat identifie, localise et décrit succinctement le bien, objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble. L'auteur du constat consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :
 - Si le constat est réalisé avant-vente ou avant mise en location ;
 - Si les parties privatives sont occupées ;
- Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans ;
- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes : si le constat est réalisé avant travaux.

3.2. Identification des locaux :

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis la désignation de chaque local.

3.3. Identification des zones :

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

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

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

- la zone « plafond » est indiquée en clair.

Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

3.4. Identification des revêtements :

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anti-corrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.5. Identification des unités de diagnostic :

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 de l'arrêté sus-cité. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

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

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, **recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes**. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre...) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

L'auteur du constat identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau, et le revêtement apparent de l'unité de diagnostic. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, brique, métal, etc.).

En application de l'article 2 de l'arrêté sus-cité, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce ;
- des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et le reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ;
- les côtés extérieur et intérieur d'une porte ou d'une fenêtre ;
- des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes) ;
- une allège ou une embrasure et la paroi murale à laquelle elle appartient.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Peut (peuvent) constituer une seule et même unité de diagnostic :

- l'ensemble des plinthes d'un même local ;
- une porte et son huisserie dans un même local ;
- une fenêtre et son huisserie dans un même local.

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier ;
- chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-de-chaussée.

Dans un même « local » (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches ;
- l'ensemble des contremarches ;
- l'ensemble des balustres ;
- le limon ;
- la crémaillère ;
- la main courante ;
- le plafond.

3.6. Détermination de la concentration en plomb des revêtements :

Dans chaque local, toutes les unités de diagnostic font l'objet d'une ou plusieurs mesures avec un appareil à fluorescence X, y compris les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb.

Les unités de diagnostic manifestement récentes ou dépourvues de revêtement (exemples : porte, fenêtre, plinthe, ...), hors substrat métallique, ne font pas l'objet de mesure. En cas de doute, les mesures sont réalisées.

Sur chaque unité de diagnostic, les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. Les mesures sont réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

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

- une seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

Lorsque l'auteur du constat réalise, en application de l'article 4, un prélèvement pour analyse chimique, il réalise ce prélèvement sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement minimal de 0,5 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières. Il est analysé en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble. La mise en œuvre de la norme NF X 46 031 d'avril 2008 relative à l'analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb est réputée satisfaisante à cette exigence.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau.

3.7. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées.

L'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure à l'un des seuils mentionnés à l'article 5 est jugé par l'auteur du constat qui a le choix entre les qualifications suivantes :

- non visible ;
- non dégradé ;
- état d'usage ;
- dégradé.

Si le revêtement est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), l'état de conservation est qualifié de non-visible.

Si le revêtement est visible et ne peut pas être qualifié de non dégradé, son état de conservation est déterminé à partir de la nature de la dégradation :

- en cas de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu et ne générant spontanément des poussières ou des écailles (usure par friction, traces de chocs, microfissures...), l'état de conservation est qualifié d'état d'usage ;
- en cas de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérencence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes, ...), l'état de conservation est qualifié de dégradé.

3.8. Classement des unités de diagnostic

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement ayant fait l'objet de mesures, en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

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

4. Résultats des mesures

Local n°	1	Désignation		Appartement/RDC gauche/Pièce de vie								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm ²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
253	A	Bati porte	Bois	Peinture		0,05			0			
254						0,1						
255	B	Bati porte	Bois	Peinture		0,08			0			
256						0,1						
252	B	Garde-corps	Métal	Peinture		9,26	Non dégradé		1			
245	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,09			0			
246						0,07						
247	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,03			0			
276						0						
248	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,04			0			
249						0,03						
250	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,03			0			
251						0,05						
Nombre total d'unités de diagnostic				7	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Local n°	2	Désignation		Appartement/RDC gauche/chambre								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm ²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
257	A	Bati porte	Bois	Peinture		0,07			0			
258						0,06						
269	C	Garde-corps	Métal	Peinture		19,64	Non dégradé		1			
261	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,03			0			
262						0,04						
263	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,02			0			
264						0,07						
265	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,04			0			
266						0,02						
267	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,05			0			
268						0,05						
259	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,1			0			
260						0,09						
Nombre total d'unités de diagnostic				7	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Local n°	3	Désignation		Appartement/RDC gauche/Salle d'eau WC								
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation	
270	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,04			0			
271						0,03						
272	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,03			0			
273						0,03						
274	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,03			0			
275						0,05						
Nombre total d'unités de diagnostic				3	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0

* Situations de dégradation du bâti :

- *Effondrement plancher/plafond (EF) : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré*
- *Coulures/Ruissellement (CR) : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées*
- *Humidité/Moisissure (HM) : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées*

5. Description générale du bien

5.1. Description générale du lot

Pas de pièce jointe

5.2. Tableau récapitulatif des pièces

Nom	Descriptif	Schémas / photos
Pièce de vie		Néant
chambre		Néant
Salle d'eau WC		Néant

Jao

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

6. Conclusion

6.1. Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	17	0	15	2	0	0
%	100%	0%	88%	12%	0%	0%

6.2. Obligations du propriétaire

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

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

6.3. Validité du constat

Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an.

6.4. Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de risque de saturnisme infantile	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un risque de saturnisme infantile est relevé : OUI NON

6.5. Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation est relevé : OUI NON

6.6. Transmission du constat à l'A.R.S.

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

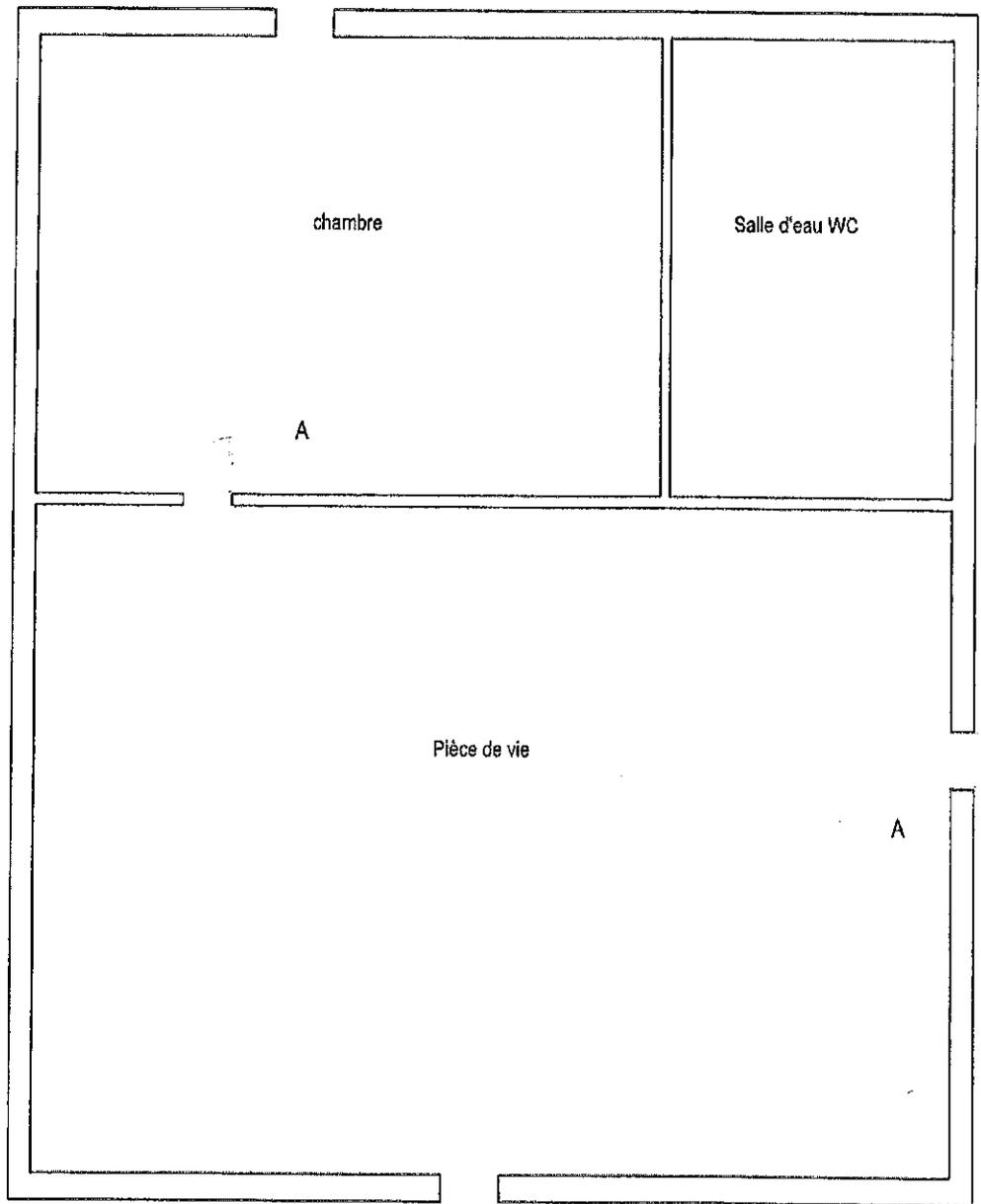
6.7. Commentaires

Fait à BREST, le 23/10/2020
Par : NICOLAS Frédéric

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolas', with a large, stylized flourish above the name.

7. Annexes

7.1. Croquis



CROQUIS DE SITUATION		Référence	Opérateur	Niveau	RDC gauche	1/1
Propriétaire	LE SEACH Erwann		NICOLAS Frédéric		Adresse	
		22466	41 rue Paul Doumer 29200 BREST			

7.2. Attestation du fabricant de l'appareil à fluorescence X

INSTITUT DE RADIOPROTECTION
ET DE SECURITE NUCLEAIRE
UNITE D'EXPERTISE DES SOURCES
12, rue de l'Oratoire, 92015 Suresnes

UES
Reçu n°

30 AOUT 2019

MANUFACTURE REALISABLE DANS
UN DELAI DE 12 MOIS, DANS
LA LIMITE DE LA VALIDITE DES
AUTORISATIONS

478370

BOURNAIRE DE RADIONUCLIDES ou SOURCES SCHELLES

VISA D'ENREGISTREMENT

IRSN

02/09/2019 213548

T290274

Monsieur NICOLAS FREDERIC
CABINET NICOLAS LTD
5 rue de Lyon
29200 BREST
FRANCE

SOURCE

Radionucléide: *Th-232* Activité nominale: *92 mBq*

No. titre de sources: *1* Activité totale: *92 mBq*

Présentation isométrique: *rod* Matière: *UO₂*

Catégorie: *5* N° de source: *1*

FOURNISSEUR

Fonds électrode *Fr 960* Vendeur: *Le Be* N° de local: *19670001*

ELÉSE (EN ENTRETIEN) CATÉGORIE PRECISEE

Classification: *5*

DIMENSION

Description: *Analyseur de dose Pathe*

Marque: *Brest de Cheuvreux* Matière: *Al*

Code: *19670001*

APPAREIL

Marque: *Fonds* Type: *Feux*

Code de charge: *Fonds* Code de local: *19670001*

Emploi: *pour il faut être en contact avec le patient*

N° de série: *21013*

AGENCE SOURCE

Région: *1* No. de source: *1* Activité nominale: *92 mBq* N° de local: *19670001*

Code de local: *19670001* N° de source: *1* Code de local: *19670001*

Matériau: *Radium*

ENGAGEMENT DE REPRISE DE SOURCE

Date: *02/09/2019* Nom et signature: *Nicolas*

Signature: *Nicolas*

7.3. Notice d'information

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

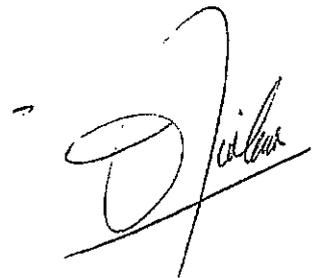
7.4. Attestation sur l'honneur

Je, soussigné NICOLAS Frédéric, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

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

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



7.5. Certificat de compétences



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI1102 Version 011

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur NICOLAS Frédéric

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics Immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 30/08/2017 - Date d'expiration : 29/08/2022
DPE tout type de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment Date d'effet : 03/07/2017 - Date d'expiration : 02/07/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE Individuel Date d'effet : 03/07/2017 - Date d'expiration : 02/07/2022
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 11/05/2019 - Date d'expiration : 10/05/2024
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 20/10/2017 - Date d'expiration : 19/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Etdté à Saint-Grégoire, le 14/05/2019.

* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste 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 mission.
** Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public, des locaux aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 200 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C, Les experts réalisent les travaux de suivi ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constatats de risque d'exposition au plomb, des dispositifs du régime d'obligation par le plomb des personnes physiques opérateurs de repérage, l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits concernés de l'arrêté, et d'examens visuels après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 16 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits concernés de l'arrêté, et d'examens visuels après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 16 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de performance en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 9 avril 2009 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 9 juillet 2010 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



CPE DIFR 11 rev13

7.6. Attestation d'assurance

COURTIER
A2C BREST
10 RUE DE TUNISIE
29200 BREST
☎ 06 78 40 96 46
✉ florent.com@wanadoo.fr
N°ORIAS 14 006 273 (A2C BREST)
Site ORIAS www.orias.fr



Assurance et Banque

CBT ,NICOLAS LTD
5 RUE DE LYON
29200 BREST

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le 08/05/2018

Vos références

Contrat
10260892404
Client
639790420

Date du courtier
07 janvier 2020

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
NICOLAS LTD

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10260892404 ayant pris effet le 08/05/2018.
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 01/01/2020 au 01/01/2021 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Matthieu Bébéar
Directeur Général Délégué





Résumé de l'expertise n° 20/8672

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : 41 RUE PAUL DOUMER Commune : 29200 BREST
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Rdc gauche Lot numéro Non communiqué,
Périmètre de repérage : ... Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

	Prestations	Conclusion
	Amlante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement ADEME : 2029V2003672R
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 24,58 m ² Surface au sol totale : 24,58 m ²



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 20/8672
Date du repérage : 23/10/2020

Références réglementaires et normatives	
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 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 41 RUE PAUL DOUMER Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Rdc gauche Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : 29200 BREST
Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Type de logement : Appartement - T1
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : 1934

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mr LE SECH ERWAN Adresse :
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ACT'ARMOR Adresse : 30 RUE DE DENVER 29200 BREST

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	PEREZ Jonathan	Opérateur de repérage	I CERT	Obtention : 09/04/2018 Échéance : 08/04/2023 N° de certification : CPDI 2020
Raison sociale de l'entreprise : SODIMMO EURL (Numéro SIRET : 503.967.390.00017) Adresse : 20 Rue Amiral Linois, 29200 BREST Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 45622193 / 28/04/2020				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 27/10/2020, remis au propriétaire le 27/10/2020
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 13 pages

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 normes 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 : -

132

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»
 L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

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 et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

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

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		

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

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en du" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carion)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carion-plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés Panneaux de cloisons

2. Planchers et plafonds	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol

3. Conduits, conductions et équipements intérieurs	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (trasses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits

4. Eléments extérieurs	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites) Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduites de fumée en amiante-ciment

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

Séjour / Cuisine,

**Chambre,
Salle d'eau**

Localisation	Description
Séjour/Cuisine	Sol Parquet flottant Mur Placoplâtre peint Plafond Placoplâtre peint
Chambre	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Placoplâtre peint Plafond Placoplâtre peint Remarque : Le revêtement de sol est collé
Salle d'eau	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Placoplâtre peint et faïence Plafond Placoplâtre peint Remarque : Le revêtement de sol est collé

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 : 27/10/2020

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 23/10/2020

Heure d'arrivée : 14 h 11

Durée du repérage : 02 h 35

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : HUISSIER DE JUSTICE ACT'ARMOR

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

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

Remarques :

Logement meublé et encombré, les éléments d'ouvrages n'ont pas été sondés en totalité. Une visite complémentaire, une fois vidé, est recommandée.

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

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

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 (liste A et B) 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 I CERT

Fait à BREST, le 23/10/2020

Par : PEREZ Jonathan



Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 20/8672****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

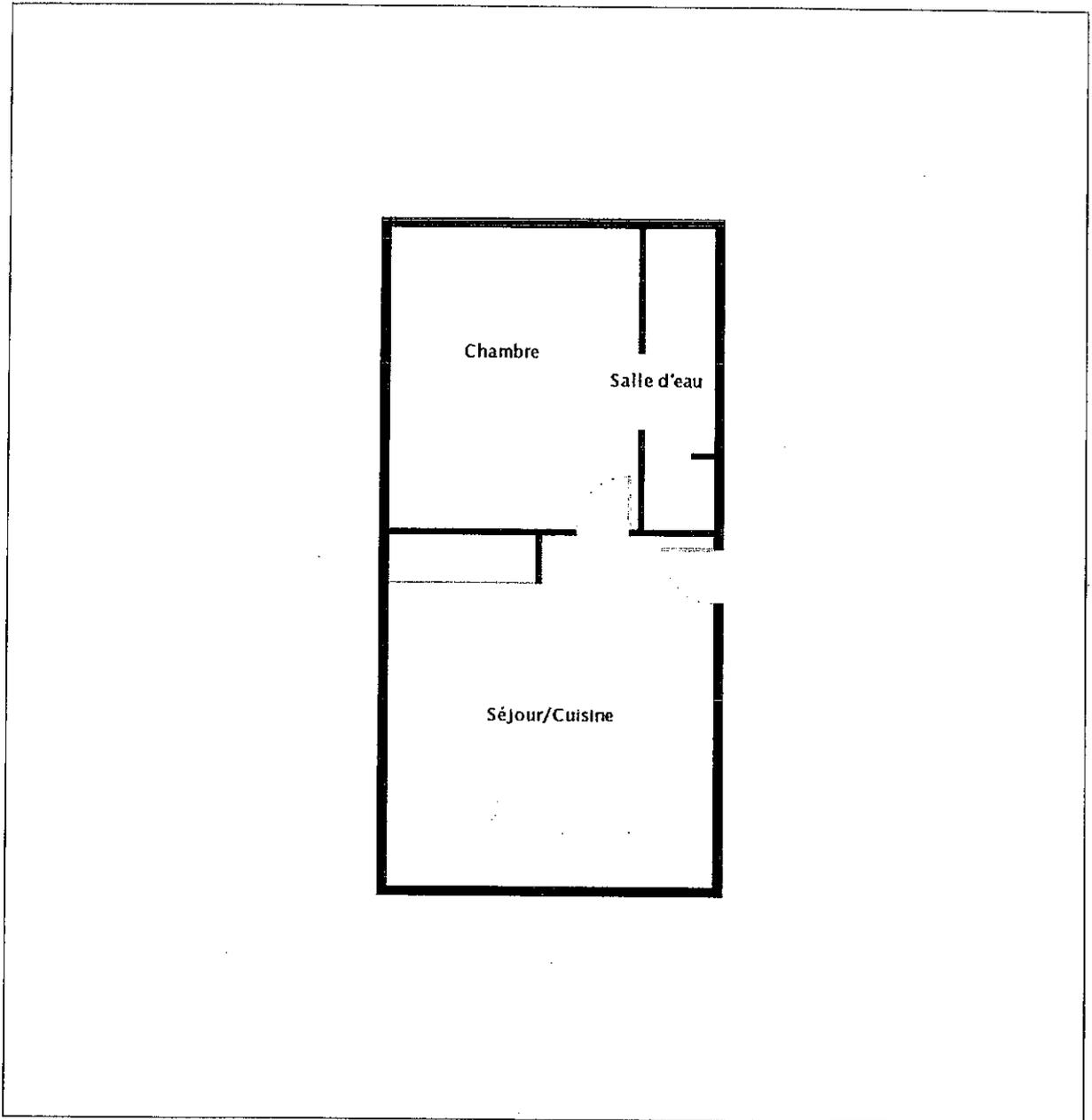
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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.

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



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
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>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.</p>

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

Fort	Moyen	Faible
<p>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...).</p>	<p>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,...).</p>	<p>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.</p>

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations**Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A**

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

Score 1 - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est 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 prévus 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.

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

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 alors 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. 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 no 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.

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.



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI2020 Version 006

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur PEREZ Jonathan

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 09/04/2018 - Date d'expiration : 08/04/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 02/04/2018 - Date d'expiration : 01/04/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 23/10/2018 - Date d'expiration : 22/10/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 02/04/2018 - Date d'expiration : 01/04/2023

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 17/10/2018.



* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste 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.

** Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, 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 ISHS et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2005 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

I.Cert
Institut de Certification
Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

cofruc
ACCREDITATION
N° 6-0033
PORTÉE
CERTIFICATION DES PERSONNES
REPRESENTE

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

CPDI FR 11 rev13



Rapport de constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis et sur les ouvrages

Numéro de dossier : 20/8672
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-200 - Mai 2016
Date du repérage : 23/10/2020
Heure d'arrivée : 14 h 11
Durée du repérage : 02 h 35

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Finistère**
Adresse : **41 RUE PAUL DOUMER**
Commune : **29200 BREST**

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

Rdc gauche Lot numéro Non communiqué,

Documents fournis :

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH délimitant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites et L 133-8 du CCH délimitant les zones de présence d'un risque de mэрule :

..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr LE SECH ERWAN**

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire

Nom et prénom : **ACT'ARMOR**

Adresse : **30 RUE DE DENVER**
29200 BREST

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **PEREZ Jonathan**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **SODIMMO EURL**

Adresse : **20 Rue Amiral Linois, 29200 BREST**

Numéro SIRET : **503.967.390.00017**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **45622193 / 28/04/2020**

**Conclusion : Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'agents de
dégradation biologique du bois.**

D. - Identification des parties d'immeubles ou de l'ouvrage visitées et résultat du constat (identification des éléments infestés ou ayant été infestés et de ceux qui ne le sont pas) ainsi que des agents de dégradation biologique :

Liste des pièces visitées
Séjour/Cuisine,

Chambre,
Salle d'eau

Parties d'immeubles bâties ou non bâties visitées	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT des constatations termites	RESULTAT constatations des insecte(s) à larves xylophages	RESULTAT constatations des champignons lignivores
Séjour/Cuisine	Sol - Parquet flottant	-	-	-
	Mur - Placoplâtre peint	-	-	-
	Plafond - Placoplâtre peint	-	-	-
Chambre	Sol - Revêtement plastique (lino)	-	-	-
	Mur - Placoplâtre peint	-	-	-
	Plafond - Placoplâtre peint	-	-	-
Salle d'eau	Sol - Revêtement plastique (lino)	-	-	-
	Mur - Placoplâtre peint et faïence	-	-	-
	Plafond - Placoplâtre peint	-	-	-

« - » : absence d'indice d'infestation par un agent de dégradation biologique du bois

Nota : Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence d'agents de dégradation biologique du bois.

E. - Identification des parties d'immeubles n'ayant pu être visitées et justification :

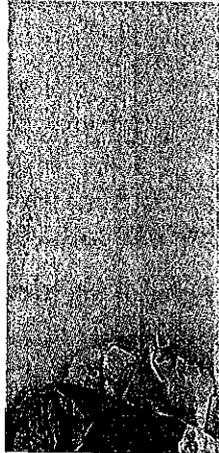
Néant

F. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Chambre	Le sol	Le revêtement de sol est collé
Salle d'eau	Le sol	Le revêtement de sol est collé

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

G. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses	Photos
Chambre	Mur - Placoplâtre peint	Traces d'humidité	

H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-200 – Mai 2016.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux

Sondage manuel systématique à l'aide d'un poinçon.

Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.

À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Pour chacun des éléments inspectés, le type d'outil utilisé est précisé

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

Néant

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

HUISSIER DE JUSTICE ACT'ARMOR

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Logement meublé et encombré : sols et plinthes non examinés en totalité

I. - Conclusions :

Conclusion relative à la présence de termites :

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

Conclusion relative à la présence d'autres agents de dégradation du bois :

Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique du bois.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L 133-7 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

Récapitulatif des agents de dégradation observés :

Termites :

Agents de dégradation	Traces observées	Localisation
Néant	-	-

Parasites :

Agents de dégradation	Traces observées	Localisation
Néant	-	-

Champignons :

Agents de dégradation	Traces observées	Localisation
Néant	-	-

L'identification détaillée de l'immeuble visité figure en partie D de ce rapport de repérage.

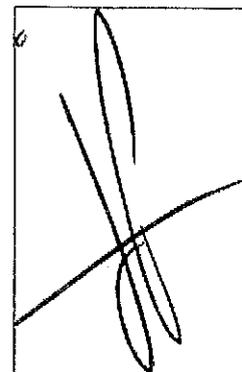
Les parties d'ouvrage couvertes d'un revêtement (parquet flottant, etc... pour les sols ; les tapisseries, doublage en plaques de plâtre, en briques plâtrière, lambris etc... pour les murs et les plafonds), faces des pièces de bois en contact avec les maçonneries, également faces des murs et structures recouvertes de doublages d'isolation ou encoffrées ; solivages entre planchers encoffrés : n'ont pu être examinés.

Faire appel à une société de traitement en cas d'infestations ou de dégradations constatées

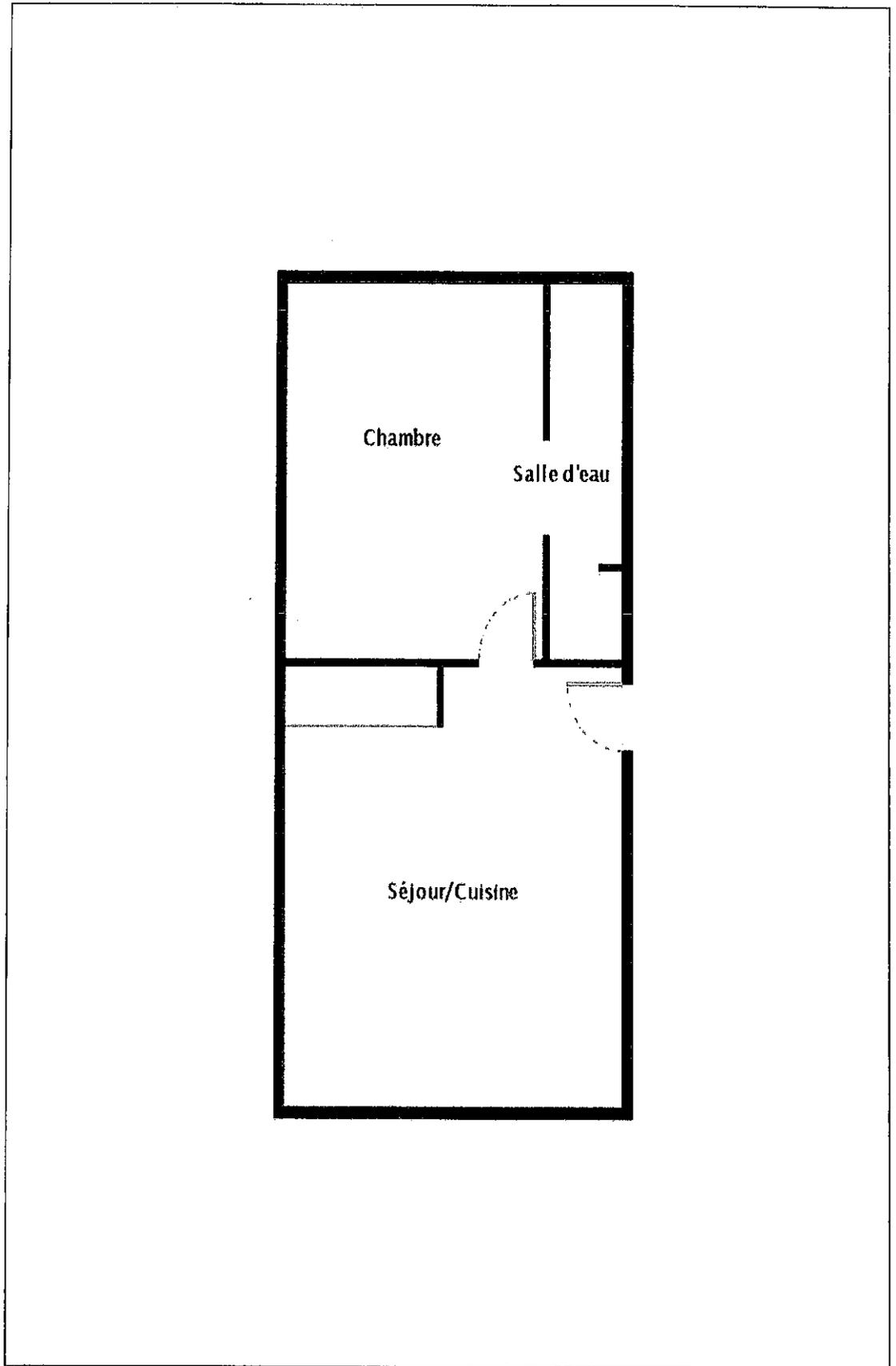
Ce présent rapport n'a de valeur que pour le jour de la visite

Rapport utilisable : 6 mois

Fait à **BREST**, le **23/10/2020**
Par : **PEREZ Jonathan**



Annexe - Croquis de repérage



Annexe – Photos

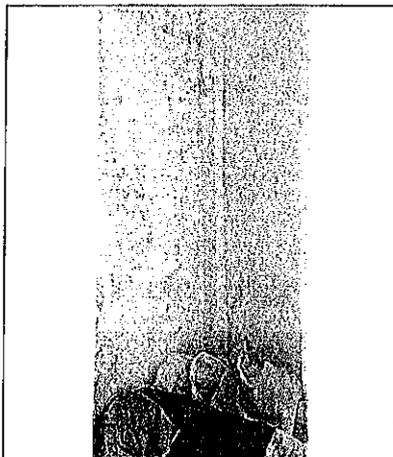


Photo n° PhTer001
Localisation : Chambre
Ouvrage : Mur - Placoplâtre peint
Informations complémentaires : Traces d'humidité

Annexe - Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

ATTESTATION D'ASSURANCE



- page no 1/2

P. HENRY BLADAN A OMNES
 Votre Agent Commercial
 20 RUE TRAVERSE
 BP 21148
 BREST CEDEX 1
 Tél. 02.98.44.38.10
 Fax. 02.98.43.15.73
 N° ORIAS : 07000360 / 77009034 / 19002706

EURL SODIMMO
 20 RUE AMIRAL LINOIS
 29200 BREST

Références à l'origine:
 CODE : 400001
 N° d'adh. Co : 029200487
 N° contrat : 1, le 23 mai 2020

ALLIANZ ACRIEL PRO

La Compagnie Allianz, dont le siège social est sis à cours Mableot - CP 10011 - 92076 PARIS LA DEFENSE Cedex atteste que :

ACRIEL SODIMMO

est assurée par votre société en vertu de :

OPPORTUNITES TRICOLOR UNIFORME REALISANT PAR DYNAMISME BUTAVAZI I ARIANNE JEAN THERIZO.
 STROPE NATIONAL MONSIEUR A TRICOLOR/UNIFORME. RECTIFIEUR, OUI, FERRONNIER HERBERTIER.
 ANALYSEMENT NON COLLECTIF
 DIMENSIONNEMENT TECHNIQUE DIMENSIONNEMENTS REALISANT LES DIMENSIONNEMENTS EPURAGE I MONSIEUR, MALTRAITAIS,
 NON PRAATYVAIRE. SECURITE ELECTRIQUE. ETAT DE LAIR. CONTRAT DE TRAVAIL, MOON
 L'ASSURANCE EST EN VIGUEUR A LA DATE DE LA PRESENTE ATTESTATION

sur lequel l'assuré
 35200 BREST

est titulaire d'un contrat Allianz ARIEL PRO N° 4522121, prévoyant les garanties suivantes :

GARANTIES

- Invalidité et événements accidentels, responsabilité civile invalidité, Temporaire, Générale, Major, Anticipation
- Dégâts des eaux, responsabilité civile dégâts des eaux
- Vol / Vandalisme
- Eau des glaces
- Evénements climatiques
- Atteintes à la réputation
- Responsabilité civile professionnelle
- Responsabilité civile pollution

Agence
 Compagnie Allianz
 100 rue de la République
 92076 Paris La Défense Cedex
 N° ORIAS : 07000360 / 77009034 / 19002706
 www.allianz.fr

Agence
 Compagnie Allianz
 100 rue de la République
 92076 Paris La Défense Cedex
 N° ORIAS : 07000360 / 77009034 / 19002706
 www.allianz.fr

ATTESTATION PARASSURANCE



- Responsabilité Civile Professionnelle
- Dégâts des eaux et incendie

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 23/04/2020 au 23/04/2021.

Elle ne saurait engager la Compagnie au-delà des conditions de garantie et des modalités fixées au contrat signé entre les parties et applicable qu'en cas de souscription de garantie conformément à l'article 2.1.1.3 du contrat d'assurance.

Toutes adhésions faites qui ont été faites et signées au représentant de la Compagnie ont été prises en compte.

Notre Agent commercial

[Signature]

OPPORTUNITES TRICOLOR UNIFORME REALISANT PAR DYNAMISME BUTAVAZI I ARIANNE JEAN THERIZO.

Agence
 Compagnie Allianz
 100 rue de la République
 92076 Paris La Défense Cedex
 N° ORIAS : 07000360 / 77009034 / 19002706
 www.allianz.fr

JSO



Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 20/8672
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 23/10/2020
Heure d'arrivée : 14 h 11
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **41 RUE PAUL DOUMER**
Commune : **29200 BREST**
Département : **Finistère**

Référence cadastrale : , Identifiant fiscal : **NC**

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

Rdc gauche Lot numéro Non communiqué,
Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Année de construction : **1934**
Année de l'installation : **Inconnue**

Distributeur d'électricité :
Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **ACT'ARMOR**
Adresse : **30 RUE DE DENVER**
29200 BREST
Téléphone et adresse internet : . **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Mr LE SÈCH ERWAN**
Adresse :

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **PEREZ Jonathan**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SODIMMO EURL**
Adresse : **20 Rue Amiral Linois**
29200 BREST
Numéro SIRET : **503.967.390.00017**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **45622193 / 28/04/2020**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I CERT** le **23/10/2018** jusqu'au **22/10/2023**. (Certification de compétence **CPDI 2020**)

D. – 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 50 V en courant alternatif et 120 V 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) ni destruction des isolants des câbles.

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

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre 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 ;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte 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'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte 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'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

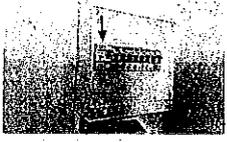
E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	Photos
B4.3 j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Remarques : Le courant assigné (calibre) de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement est inadapté ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les interrupteurs différentiels existants par des interrupteurs différentiels dont le courant assigné est adapté	

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

(*) 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.

G.1. - Informations complémentaires

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

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

G.2. - Constatations diverses

Constatations supplémentaires : Logement meublé et encombré lors de la visite, certains équipements n'ont pas été contrôlés. Une visite complémentaire, une fois vidé, est recommandée.

Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'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

- Les 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

Constatation type E2. - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
B3.3.1 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Elément constituant la prise de terre approprié	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.1 c	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Prises de terre multiples interconnectées même bâtiment.	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.2 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'un conducteur de terre	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
B3.3.2 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section du conducteur de terre satisfaisante	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.3 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Qualité satisfaisante de la connexion du conducteur de terre, de la liaison équipotentielle principale, du conducteur principal de protection, sur la borne ou barrette de terre principale	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.4 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Connexions assurés entre les éléments conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP ≤ 2 ohms	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.4 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.5 c	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Eléments constituant le conducteur principal de protection appropriés	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.5 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.

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

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

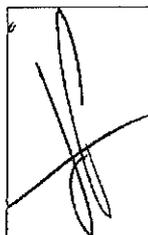
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I CERT** -

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

Visite effectuée le : **23/10/2020**

Etat rédigé à **BREST**, le **23/10/2020**

Par : **PEREZ Jonathan**



Signature du représentant :

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle 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, voire d'une électrocution.
B.3	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. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	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. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	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 par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des 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.
B.8	Matériels électriques 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 que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	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 œuvre 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'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine 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.

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

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'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 prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise 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, voire l'électrocution. Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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

Annexe - Croquis de repérage

