

Diagnostic de performance énergétique - Logement (6-1)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (*voir page suivante*), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : la régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10% d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (*radiateurs, convecteurs,...*), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (*départs en congés,...*) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (*fluocompactes ou fluorescentes*).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (*abat-jour, vasques...*) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (*téléviseurs, magnétoscopes,...*). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (*A+, A++,...*).

Le... CDSAT PA-R

Les articles L133-1 à L133-6, R 133-1 à R133-8, L 271-4 et L 271-5, R271-1 à R271-5 du CCH ont instauré un dispositif de lutte tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles bâtis contre les termites. En cas de vente d'un immeuble bâti, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code civil ne peut être stipulée, si le vice caché est constitué par la présence de termites, qu'à la condition qu'un état du bâtiment relatif à la présence de termites soit annexé à l'acte authentique constatant la vente. L'état du bâtiment relatif à la présence de termites doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

L'obligation générale d'information et de conseil incombant aux professionnels de l'immobilier implique la réalisation d'états du bâtiment relatif à la présence de termites qui permettent l'information de l'acquéreur sur l'éventuelle contamination de l'immeuble et l'exonération de la garantie du vendeur non professionnel, même lorsque l'immeuble n'est pas situé dans un département déjà identifié comme contaminé.

Les termites figurent parmi les principaux destructeurs du bois. Ils le consomment sous toutes les formes que présente cette matière naturelle mais dans la nature c'est au bois mort ou à celui d'arbres dépérissant que va leur préférence. En outre, dans certaines conditions, ils vivent parfaitement dans le bois sec. Ainsi les termites peuvent-ils s'installer dans diverses constructions contenant du bois et dans tout mobilier où ce matériau est mis en œuvre.

En France, 6 espèces de termites ont été décrites. Parmi elles, on compte 5 espèces de termites souterrains et une espèce de termites dite de « bois sec ».

1 : Les Termites Souterrains : Réticulitermes

Ils vivent dans le sol et remontent dans le Bois dont ils se nourrissent. Les colonies sont importantes et appartiennent à la famille des Rhinotermitidès.

Cinq espèces vivent sur le territoire français et s'attaquent au Bois mis en œuvre dans les bâtiments :

- **Réticulitermes santonensis**, le termite de Saintonge, vit entre le Nord de la Gironde et la Vendée, il sévit également dans les départements les plus nordiques (*Vallée de la Loire, Bretagne, Normandie, Région parisienne, Centre*), il remonte la Garonne et le Tarn (*Albi*) et suit la côte jusqu'au Pays basque. Cette

espèce peut se distinguer des suivantes par quelques détails morphologiques accessibles à la loupe.

- **Réticulitermes grassei**, le termite des Landes, vit dans les forêts du bassin aquitain.
- **Réticulitermes banyulensis**, le termite de Banyuls, vit dans le Roussillon.
- **Réticulitermes lucifugus**, le termite lucifuge, vit dans les forêts côtières provençales, à partir de La Ciotat jusqu'à la frontière italienne, avec une espèce en Corse, **Réticulitermes lucifugus corsicus**.
- **Réticulitermes nov. Sp**, une nouvelle espèce de termite, non décrite actuellement, a été découverte en zones urbaines dans le sud-est de la France.

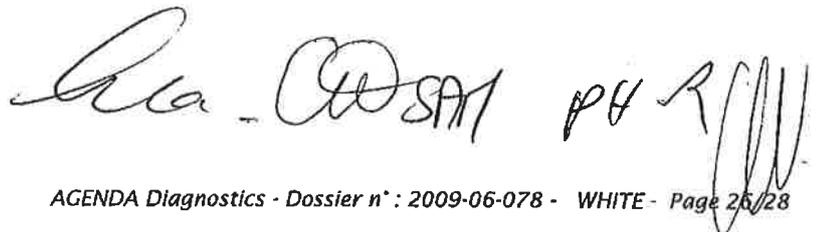
Toutes ces espèces sont susceptibles de s'attaquer aux bâtiments et sont largement sorties de leurs aires de répartition naturelle, probablement par le fait des activités humaines. Elles ont tendance à entrer en contact les unes avec les autres dans les zones urbaines.

2 : Les Termites de Bois Secs : Kalotermes

Ils nichent directement dans le Bois qu'ils consomment. Les colonies sont peu peuplées. Une espèce vit en France et appartient au genre **Kalotermes** (*famille des Kalotermitidès*)

Son activité a de faibles conséquences économiques. **Kalotermes flavicollis**, le termite à cou jaune, vit dans les départements méditerranéens. Sa présence dans les bâtiments est anecdotique.

La connaissance parfaite de la famille des termites, ou des autres agents de dégradation biologique des bois (*insectes ou champignons*), trouvée dans son bien, est indispensable pour effectuer un traitement efficace. Le traitement des bois d'un bien dégradé doit être effectué par un professionnel, qui ne peut en aucun cas avoir un lien avec l'expert qui a pratiqué le diagnostic



(Arrêté du 25/04/2006)

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

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

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 les 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 des 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 de 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.

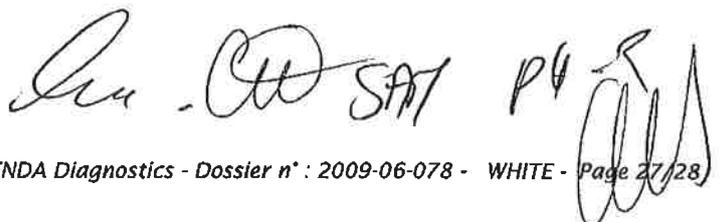
En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- 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 avoir été 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 de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.





La Sécurité Nouvelle

LSN Assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE

LSN ASSURANCES - 81, RUE TAITBOUR 75009 PARIS, agissant pour le compte de la Compagnie d'Assurances :

COVEA RISKS - 10,21 ALLEE DE L'EUROPE 92618 CLICHY CEDEX (Groupe MMA)

Attesté que : **AGENDA BIGORRE**
Jean-Claude DESSAIN
41 rue du Général de Gaulle
65200 BAGNERES DE BIGORRE

bénéficiaire, du fait de son appartenance au réseau AGENDA, d'une garantie à hauteur de **3.000.000 euros**, au titre du contrat groupe n° 113 519 292, par sinistre et par année d'assurance, en responsabilité civile professionnelle pour son activité découlant des diagnostics réglementaires.

Il est précisé que les garanties de ce contrat sont étendues aux activités suivantes :

- ▶ Métiers, notamment dans le cadre de la Loi CARREZ,
- ▶ Constat de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- ▶ Recherche de la présence d'agents de dégradation biologique du bois,
- ▶ Constats de risques d'exposition au plomb,
- ▶ Etats des lieux, dans le cadre de la location de logements, pour le compte de professionnels de l'immobilier et de particuliers,
- ▶ Normes de surfaces et d'habitabilité dans le cadre de l'attribution de prêts aidés,
- ▶ Contrôle des critères de logement décent (Loi SRU), et d'admission aux dispositifs de Robien,
- ▶ Diagnostic technique immobilier dans le cadre de l'article 80 de la Loi SRU et du diagnostic global du logement,
- ▶ Détermination des millèmes de copropriété,
- ▶ Contrôle de la présence d'un équipement de sécurité piscine
- ▶ Diagnostic de performance énergétique selon le décret n°2006-1147 du 14/09/06 réalisé selon les prescriptions des arrêtés du 15/09/06
- ▶ Production d'états des risques naturels et technologiques selon les articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement
- ▶ Diagnostic de l'installation intérieure de gaz effectué selon les prescriptions des articles L134-6 et R134-6 à R134-9 du Code de la Construction et de l'Habitat
- ▶ Diagnostic de l'état des installations intérieures d'électricité effectué selon les articles L134-7 et R*134-10 à R*134-13 du Code de la Construction et de l'Habitat et les prescriptions de l'Arrêté du 08/07/2008.

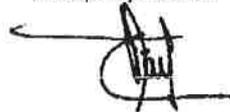
Est acquise également au titre de toutes ses activités la couverture de la Responsabilité Civile Exploitation à concurrence de 8.000.000 euros par sinistre pour les dommages corporels et immatériels consécutifs et de 750.000 euros par sinistre et par année d'assurance pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

Ces différentes activités sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toutes les qualifications nécessaires à l'exécution de celles-ci.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour servir et faire valoir ce que de droit, elle ne peut en aucun cas engager l'assureur au-delà des limites, des clauses, pleins, franchises, exclusions et conditions des contrats auxquels elle se réfère. Elle annule et remplace toute attestation précédemment envoyée.

Elle est valable pour la période allant du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

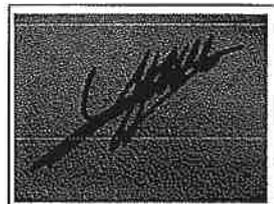
Fait à Paris, le 22 janvier 2009



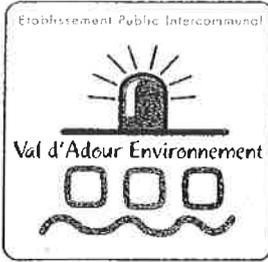
société de courtage d'assurance • siège social: 81, rue Taitbout • 75431 Paris cedex 09 • tél. 01 53 20 50 60 • fax 01 42 81 04 39 • lsn@snrgroupe.com
SA au capital de 4 302 115,20 € • siren 388 123 069 00014 • code ape 6622Z
N° Oras: 07 000 473 • Site internet Oras: www.oras.fr
sous le contrôle de l'ACAM - Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles - 61, rue Taitbout, 75009 Paris
assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes au Code des assurances

Attestation sur l'honneur

- « Je soussigné Jean Claude DESSAIN, Gérant, atteste sur l'honneur, conformément à l'article R 271-3 du CCH :
- avoir souscrit une assurance Responsabilité Civile Professionnelle pour un montant de garantie de 3 000 000 €uros par sinistre et par an ;
 - n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé d'établir l'un des documents du dossier de diagnostic technique ;
 - que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission. »



Handwritten signatures and initials: Jean-Claude Dessain, COV, SAI, PH-5



AVIS TECHNIQUE SUR LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

N° dossier: SOM/REA65/08/WHic/4160

Nom du propriétaire: WHITE

Adresse du projet, Lieu-dit : 4, route de Lahitte

N° parcelle(s):

Commune : SOMBRUN

Prénom: Christine

Section:

ANNEXE
A la minute d'un acte reçu par
le notaire soussigné, membre de la
S.C.P. GARNEJAC - CHATEAUNEUF - TOULOUSE
Notaires associés

Visite le : 16/10/08 à 14h00

Présent(s) : le propriétaire et l'entrepreneur et Mickael CARPY (Technicien SPANC).

IMPLANTATION DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT

La filière de traitement mise en place respecte les distances préconisées par l'Agence Adour-Garonne. Ces distances (3m des limites de propriété, 5m de la maison, 3m d'arbre, 35m d'un puit de captage d'eau potable) permettent d'éviter : de lourds dysfonctionnements (présence d'arbre), un affaiblissement de la stabilité structurelle du sol (habitation trop proche), des conflits avec le voisinage et des infiltrations dans une nappe d'eau qui est capté et utilisée pour la consommation humaine.

DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT AUTONOME REALISE

PRETRAITEMENT : Fosse toutes eaux de 3000 litres

Le prétraitement est en accord avec le projet initial et ne respecte pas les prescriptions techniques de l'arrêté du 6 mai 1996 et du DTU 64-1.

Modification(s) à apporter :

Pour permettre un traitement de qualité des effluents domestiques de l'habitation, il faudra remonter la ventilation secondaire, située en sortie ou sur la fosse toutes eaux (ou septique), le long du mur jusqu'au toit. Cette ventilation sera surmontée d'un extracteur de type éolien ou statique et placer le long d'un mur de l'habitation, en évitant la proximité des fenêtres ou terrasses.

TRAITEMENT : Lit Filtrant drainé à flux vertical 25 m²

Le type de traitement est en accord avec le projet initial et respecte les prescriptions techniques de l'arrêté du 6 mai 1996 et du DTU 64-1.

Modification(s) à apporter :

AVIS TECHNIQUE SUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE L'ASSAINISSEMENT

Le système d'assainissement est conforme sous réserve(s) d'appliquer les modifications techniques mentionnées dans ce rapport, à la réglementation en vigueur. Il respecte les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de l'arrêté du 6 mai 1996 et suit les conseils de mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome du DTU 64-1.

[Signature]

[Signature]

QUELQUES CONSEILS D'ENTRETIEN :

Afin de préserver son dispositif d'assainissement, il est important de :

- ♦ vidanger la fosse en moyenne tous les 4 ans en prenant soin de laisser un lit de boue en fond de fosse.
- ♦ Contrôler et nettoyer au jet les matériaux filtrants du préfiltre au minimum deux fois par an.
- ♦ Le bac à graisses s'il existe, doit être vidangé et nettoyé plusieurs fois par an.
- ♦ Pour le traitement, vérifier le bon écoulement au niveau de regard de répartition et surtout

NE JAMAIS :

- ♦ Circuler ou stationner sur la zone de traitement;
- ♦ Stocker des charges lourdes (bois, piscine hors sol) ;
- ♦ Cultiver ou planter des arbres à racines profondes.

→ Un entretien régulier de votre dispositif d'assainissement assure un meilleur fonctionnement et augmente la durée de vie de votre système.

Fait à Vic-Bigorre, le 26/08/2009

Le Technicien
Mickaël CARPY



Le Président de l'Etablissement Public
Robert MEDIAMOLE




CONTROLE DE BONNE EXECUTION DES OUVRAGES D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

N° dossier : SOM/REA65/08/WHIc/4160
 Nom : WHITE
 Prénom : Christine
 Commune : SOMBRUN
 N°PC :

Vu les conclusions techniques du SPANC faisant suite à la visite du 16/10/08, il est émis l'avis suivant :

<input checked="" type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non Conforme	Au projet initial
<input type="checkbox"/> Conforme <input checked="" type="checkbox"/> Conforme sous réserve(s) <input type="checkbox"/> Non conforme	Aux prescriptions techniques de l'Arrêté du 6 mai 1996 et au DTU 64-1.

Motif de la réserve :

Pour permettre un traitement de qualité des effluents domestiques de l'habitation, il faudra remonter la ventilation secondaire, située en sortie ou sur la fosse toutes eaux (ou septique), le long du mur jusqu'au toit. Cette ventilation sera surmontée d'un extracteur de type éolien ou statique et placer le long d'un mur de l'habitation, en évitant la proximité des fenêtres ou terrasses.

Fait à *Sombrun*

Le *9 Septembre 2009*

Le Maire



Exemplaire destiné :

- au pétitionnaire
- à la mairie
- au SPANC

[Handwritten signatures and initials]

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2009-062-02 du 3 mars 2009 mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
4 Route de Lahitte (C 541, 542 et 543)
65700 SOMBRUN

ANNEXE
A la minute d'un acte de vente
le notaire soussigné, membre de la
S.C.P. CARNEJAC - CHATEAUNEUF - TOULOUSE
Notaires associés

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

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

oui Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui Non

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

oui Non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/baïlleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur Nom prénom M. et Mme Geoffrey WHITE

8. Acquéreur Nom prénom M. Philippe ROCHE et Mme Anne-Marie SERENA

9. Date à VIC EN BIGORRE

le 26 juin 2009

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

(Signature)

(Signature)

Copie Authentique sur 66 pages**Contenant :**

- / renvoi approuvé
- / barre tirée dans des blancs
- / ligne entière rayée
- / chiffre rayé nul
- / mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

**Collationnée et certifiée
conforme à la minute**

