VENTE

SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, a tranché en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS du :

VENDREDI 27 JUIN 2025 à 15 heures 00

Salle d'audience n°1 – 1er étage
Palais de Justice 10 rue de l'Hôtel Dieu 74200 THONON-LES-BAINS

au plus offrant des enchérisseurs, EN UN SEUL LOT, pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

100 000 € (CENT MILLE EUROS)

avec faculté de baisse de mise à prix du quart en cas de carence d'enchères

Fixée par l'ordonnance du Juge Commissaire du 6 décembre 2024 après audition des parties, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

les biens et droits immobiliers suivants :

Sur le territoire de la commune de BEAUMONT (Haute-Savoie) 74160, 45 route des Pitons
Une propriété bâtie avec cour et jardin attenant,
Etant précisé que la cour dont dépend la maison sise à l'ouest est grevée d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin situé au nord

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	245	45 ROUTE DES PITONS	2a 35ca

Le Centre des Impôts Fonciers d'ANNECY a délivré le relevé de propriété le 19/12/2024.

(Cf. relevé de propriété – annexes documentaires)

Vendus à l'encontre de :

[redacted] placée en liquidation judiciaire selon jugement rendu le 11 décembre 2015 par le Tribunal de Grande Instance de THONON-LES-BAINS et désignant Maître Roger CHATEL LOUROZ demeurant 6 rue René Blanc – CS 50181 – 74101 ANNEMASSE CEDEX en qualité de liquidateur judiciaire,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société **EOS France,** SASU au capital de 18.300.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du **fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment**

CREDINVEST 2, représenté par la Société **EUROTITRISATION**, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt — 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2,

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est au 26-28 rue de MADRID 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, suivant acte de cession de créances en date du 29 avril 2019,

Elle-même venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, anciennement nommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**, Société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939, par suite d'une fusion absorption avec effet au 1er juin 2015.

Elle-même venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)**, société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 24 décembre 2007,

Ayant pour avocat postulant **Maître Céline JULIAND**, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, y demeurant 5 rue de l'Hotel Dieu – Immeuble LE CONCORDE – 74200 THONON LES BAINS,

Ayant pour avocat plaidant, **Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS**, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, élisant domicile en son cabinet.

En vertu de :

Une ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS en date du 6 décembre 2024, publiée le 24 janvier 2025 auprès du Service de

la Publicité Foncière d'ANNECY sous les références 7404P01 Volume 2025 S n°00006

(Cf. ordonnance du Juge Commissaire – annexes procédurales)

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 27 janvier 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie.
(Cf. état hypothécaire – annexes procédurales)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

Un bien situé à BEAUMONT (Haute-Savoie) 74160, 45 route des Pitons
Une propriété bâtie avec cour et jardin attenant,
Etant précisé que la cour dont dépend la maison sise à l'ouest est grevée d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin situé au nord

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	245	45 ROUTE DES PITONS	2a 35ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du **11 mars 2025**, **Maître Florian VOISIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 rue Vallon 74205 THONON-LES-BAINS,** a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

Il s’agit de :

Le bien immobilier est une maison d’habitation aujourd’hui séparée en deux parties distinctes sur trois niveaux :

- **Un appartement sur deux niveaux** accessibles depuis le 45 Route des pitons en bordure de chaussée où nous avons une petite terrasse donnant sur un rez-de-chaussée avec une grande pièce principale à usage de salon-séjour avec cuisine ouverte, une salle de bains avec WC, un dégagement avec un escalier intérieur distribuant au premier étage : un palier avec couloir de distribution, 5 pièces à usage de chambre dont deux ont été réunies ainsi qu’une salle de douche avec un WC, accès aux combles non aménagés sous la toiture,

- **Un local indépendant sur deux niveaux** avec un accès en rez-de-chaussée inférieur donnant sur une grande pièce à l’état brut à ce jour, un WC séparé, une grande cave au même niveau, une cave enterrée en sous-sol, un escalier intérieur desservant une grande pièce inhabitable à ce jour et sans équipement.

(Cf. procès-verbal descriptif du 11 mars 2025 – annexes procédurales)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Avant le 1er janvier 1949

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens sont la propriété de la société dénommée [redacted]

[redacted]

Selon acte authentique reçu par Maître Hervé PAILLET, notaire à GAILLARD (Haute-Savoie) en date du 11 juin 2007, publié

au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 7 août 2007 7404P01 Volume 2007 P n°12410,

[redacted] en formation au nom et pour le compte de celle-ci dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret n°78-704 du 3 juillet 1978,

[redacted] pour le prix de deux cent quarante mille euros (240.000 €),

Cet acte a fait l'objet d'une correction de formalité publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 2 avril 2012 7404P01 Volume 2012 D n°12571,

Puis selon acte authentique reçu par Maître Hervé PAILLET, notaire à GAILLARD (Haute-Savoie) en date du 25 mai 2020, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 16 juin 2020 7404P01 Volume 2020 P n°8364,
les engagements pris aux termes de la vente publiée le 7 août 2007 volume 2007 P n°12410 par [redacted]

(Cf. acte de vente du 11 juin 2007 – annexes documentaires)
(Cf. acte de reprise des engagements par dépôt d'extrait d'immatriculation – annexes documentaires)

ORIGINE ANTERIEURE

1) En ce qui concerne Madame Alda BATTISTINI veuve PACITTI :
*ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Georges GOJON, alors notaire à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) le 10 octobre 1960, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 4 novembre 1960 volume 2466 n°12
*ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de son époux Monsieur Edouard PACITTI survenu à VILLEJUIF (Val-de-Marne) le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-

Marne), le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 9 juin 1987 volume 10599 n°16

2) En ce qui concerne Madame Marie-Christine PACITTI épouse SOLER et Monsieur Fabrice PACITTI :
*ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de leur père Monsieur Edouard PACITTI survenu à VILLEJUIF (Val-de-Marne) le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 9 juin 1987 volume 10599 n°16
*DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne) le 8 juin 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 26 décembre 1989 volume 12254 n°25

Il est précisé dans l'acte authentique reçu par Maître Hervé PAILLET, notaire à GAILLARD (Haute-Savoie) en date du 11 juin 2007 :

« ***RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR***
Madame Alda BATTISTINI veuve PACITTI, ci-dessus nommée et domiciliée, déclare, connaissance pris des présentes et conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à la présente vente, et par suite :
1) Renoncer, relativement au BIEN objet des présentes, en faveur de l'ACQUEREUR, à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au VENDEUR dans l'acte de donation en ce qui concerne le BIEN vendu, savoir :
**l'interdiction d'aliéner,*
**l'interdiction d'hypothéquer,*
**le droit de retour.*
2) Garantir l'ACQUEREUR de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation ci-après énoncée.
3) Attester n'avoir d'héritier présomptif ou réservataire autre que le VENDEUR ».

(Cf. acte de vente du 11 juin 2007 – annexes documentaires)

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

Syndic

L'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés – annexes documentaires)

C/ SUPERFICIE

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif la superficie est de :

S'agissant de l'appartement du bas :
Surface prise en compte totale : 62,54m²

Surface non pris en compte totale : 65,23m²

S’agissant de l’appartement du haut + combles :
Surface prise en compte totale : 87,93m², sans la chambre 4 – absence de clé
Surface non prise en compte totale : 59,40m², sans la chambre 4 – absence de clé

(Cf. procès-verbal descriptif du 11 mars 2025 – annexes procédurales)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l’article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l’habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique – annexes documentaires)

E/ AUTRES CLAUSES

Une partie du bien est libre de toute occupation.

Une autre partie du bien immobilier est louée mais au jour de la réalisation du procès-verbal descriptif les lieux étaient entièrement inhabités et accessibles sans ouverture forcée en passant par la partie non louée du bien immobilier qui sont communicantes.

S’agissant du bail, il est daté du 16 mai 2022, consenti pour une durée de trois ans commençant à courir le 01/05/2022 et se terminant le 02/05/2025 sous réserve de reconduction ou de renouvellement, portant sur la maison individuelle sise à Beaumont, 45 route des Pitons – Appartement de 115m² habitables Terrasse et Parking privés - moyennant un loyer mensuel de 1 000 €.

(Cf. bail – annexes documentaires)

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire

S.A.F.E.R. Locataires fermiers Locataires dans immeuble en copropriété Zones à périmètre sensible Z.I.F. Etc.....

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :
Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :
En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesditsbiens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore duset sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raisondes carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui

restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être,sans aucun recours contre le poursuivant et l'Avocat rédacteur du cahier desconditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvableet ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, dela prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur natureainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recourscontre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'Avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Ellene peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'Avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'Avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'Avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financerl'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire debois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération desenchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délaide trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de Commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DESEMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'Avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixésselon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais depoursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix dechaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au Greffe avant l'expiration du délai de deux mois àcompter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositionsfiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne serontà la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque dumontant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deuxmois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'Avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués auliquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'Avocat du poursuivant pourra procéder àla publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'acquéreur par acte d'Avocat à Avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout oupartie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration dudélai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partirdu premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère,à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pourles parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pourl'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de Commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;
3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiementdes frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler lescharges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugementd'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au *prorata temporis* àpremière demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernantla propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de pleindroit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditionsprévues par le Code de Commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au Juge de l'Exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

A défaut, le Liquidateur Judicaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de Commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué.
L'acquéreur élit domicile au cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE
L'Avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'Avocat poursuivant.
L'Avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dansle cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

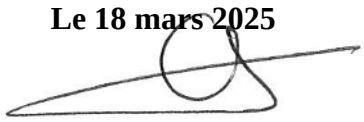
ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'Avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dansles conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'Avocat poursuivant.

Ainsi fait et dressé par Maître Céline JULIAND
Avocat poursuivant

A THONON-LES-BAINS
Le 18 mars 2025



ANNEXES PROCEDURALES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 6 décembre 2024

2. Etat hypothécaire sur formalité de la publication de l’ordonnance

3. Procès-verbal descriptif

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. Relevé de propriété, matrice cadastrale et plan
2. Note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral
3. Dossier de diagnostic technique
4. Acte de vente du 11 juin 2007
5. Acte de reprise des engagements par dépôt d’extrait d’immatriculation
6. Bail

TRIBUNAL JUDICIAIRE
10 RUE HÔTEL DIEU
74200 THONON LES BAINS

CIVIL
PROCÉDURES COLLECTIVES

0JC n°24/107

Af. N° RG 15/00001 - N° Portalis DB2S-W-B67-DKMU

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de
THONON-LES-BAINS Haute-Savoie

ORDONNANCE du 6 décembre 2024

Nous Chloé CATTEAU, juge commissaire assistée de Isabelle CANONICI, greffière,

Vu la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de [redacted] par jugement du tribunal de grande instance de THONON-LES-BAINS du 11 décembre 2015, confirmé par arrêt de la Cour d'appel de CHAMBÉRY en date du 7 juin 2016 ;

Vu la requête de la société EOS FRANCE reçue au greffe le 12 juin 2024 tendant à la réalisation du bien immobilier, actif de la société ;

Vu la convocation des parties à l'audience du 6 septembre 2024, renvoyée à l'audience du 18 octobre 2024 ;

La société EOS France a maintenu sa demande de vente forcée du bien immobilier, précisant que celle-ci avait déjà été ordonnée par le juge commissaire mais que la procédure n'avait pas pu être menée à son terme.

Le liquidateur judiciaire précise qu'une expertise réalisée en 2015 avait évalué le bien à 250.000 €, mais que la précédente procédure de vente forcée n'avait pas pu aboutir en l'absence de fonds disponibles. Il précise également qu'il ne dispose d'aucune offre d'achat amiable.

Le gérant de [redacted] n'a pas comparu.

La requête a été mise en délibéré au 6 décembre 2024.

MOTIFS

Aux termes de l'article L642-18 du code de commerce, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles 2204 à 2212 du code civil, à l'exception des articles 2206 et 2211, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente. Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine

En l'espèce, le liquidateur judiciaire ne dispose pas d'offre d'achat amiable.

L'expert évalue le bien à 250.000 €.

Face à l'absence de candidat à une reprise amiable, il existe un risque de carence d'enchère en cas de mise à prix trop élevée.

En conséquence, il y a lieu d'ordonner la vente aux enchères du bien immobilier, sur une mise à prix de 100.000 € avec baisse de mise à prix du quart en cas de carence d'enchère.

Il y a lieu de dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de procédure.

PAR CES MOTIFS

Nous Chloé CATTEAU, juge commissaire statuant par ordonnance réputée contradictoire et susceptible d'appel,

Ordonnons la vente aux enchères du bien immobilier situé 45 route des Pitons à BEAUMONT, cadastré section A n°245, lieudit route des Pitons, appartenant à la [redacted]

Disons que la vente aura lieu par voie d'adjudication judiciaire sous la constitution de la SELARL FAVRE - DUBOUTOZ - COFFY, ou tout autre avocat inscrit au barreau de Thonon-les-Bains, laquelle emportera élection de domicile, que nous commettons à cet effet et en l'étude de laquelle pourront être notifiés, le cas échéant, les actes d'opposition et toutes significations relatives à la saisie ;

Disons que la vente aux enchères sera poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de THONON-LES-BAINS ;

Fixons la mise à prix dudit immeuble, lequel sera vendu en un seul lot, à la somme de 100.000 euros, avec faculté de baisse de mise à prix du quart en cas de carence d'enchères ;

Disons qu'en ce qui concerne les modalités de publicité, que la publicité se fera conformément aux droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Disons qu'il appartiendra au mandataire liquidateur de déposer au greffe un cahier des conditions de vente conforme aux dispositions des articles R. 322-10 et suivants du code civil ;

Disons que le mandataire liquidateur, rédigera un avis, et en assurera le dépôt au greffe du juge de l'exécution, pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fera procéder à sa publication ;

Disons que dans le délai mentionné ci-dessus, et à la diligence du mandataire liquidateur, un avis simplifié sera apposé à l'entrée ou à défaut en limite de l'immeuble saisi, et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires ;

Disons que la présente ordonnance se substitue au commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution, et en produira les effets et sera publiée à la diligence du mandataire liquidateur au service de la publicité foncière de la situation des biens, dans les formes et délais prévus en matière de saisie immobilière ;

Disons que la SELARL VIATORES, huissiers de justice à ANNEMASSE, ou tout autre huissier territorialement compétent avec mission d'établir un état descriptif de l'immeuble pourra pénétrer dans les lieux, lequel pourra se faire assister si besoin ;

Ordonnons au liquidateur de procéder aux diligences utiles à la publication de la présente ordonnance au fichier immobilier, en application de l'article R. 642-23 du code de commerce ;

Disons que la présente Ordonnance sera notifiée par le Greffier par lettre recommandée avec accusé de réception :

- [redacted] ainsi qu'à chacun de ses co-gérants,
- à la société EOS France,
- à Maître Roger CHATEL-LOUROZ, liquidateur ;

Ordonnons l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective ;

Disons que conformément aux dispositions de l'article R. 642-37-1 du code de commerce, le recours contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 est formé devant la cour d'appel ;

Le greffier **Le juge commissaire**

AXIENS

AXIOJURIS-LEXIENS
SCP INTERBARREAUX
LYON - VILLEFRANCHE SUR SAONE

20 Boulevard Eugène Deruelle
Le Britannia – Bâtiment A
69003 LYON
Tél : 04.37.48.80.80 - Fax : 04.37.48.80.81
Toque n°786

TRIBUNAL JUDICIAIRE
12 JUIN 2024
74203 THONON-LES-BAINS

Affaire : [redacted]
Dossier n° : 20230981
Juge de l'Exécution de THONON LES BAINS

REQUETE DEVANT LE JUGE-COMMISSAIRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON LES BAINS

A MADAME / MONSIEUR LE JUGE-COMMISSAIRE

A LA REQUÊTE DE :

La Société **EOS France,** SASU au capital de 18.300.000 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société **EUROTITRISATION,** société anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt – 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2,

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est au 26-28 rue de MADRID 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, suivant acte de cession de créances en date du 29 avril 2019,

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE, anciennement nommé CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE, Société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939, par suite d'une fusion absorption avec effet au 1er juin 2015.

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA), société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 24 décembre 2007,

Ayant pour avocat postulant ***Maître Céline JULIAND****, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, y demeurant 5 rue de l'Hotel Dieu – Immeuble LE CONCORDE – 74200 THONON LES BAINS,*

Ayant pour avocat plaidant, ***Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS****, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, élisant domicile en son cabinet.*

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER CE QUI SUIT :

Suivant acte en date du 14 juin 2007, le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE a [redacted] un prêt immobilier, dit « PRET SERENITE 10 » d'un montant en principal de 303.940,00 EUR outre intérêts conventionnels et hors Assurance.

Pièce n°1

Ce prêt est garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 07 août 2007 sous les références Volume 2007 V 6473.

Pièce n°2

Ce prêt avait pour objet le financement de l'acquisition d'un bien situé à BEAUMONT (74160), 45 route des Pitons, cadastré Section A 245 lieudit 45 Route des Pitons, pour une surface de 0 ha 2 a 35 ca.

Le CIFRAA a ensuite été absorbé par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT suivant acte avec effet au 01/06/2015, et la créance détenue à l'égard de la SCI LA FERME DU CHATEAU a été cédée au Fonds commun de titrisation CREDINVEST Compartiment CREDINVEST 2 suivant acte de cession en date du 29/04/2019.

Le Fonds Commun de Titrisation est représenté par sa société de gestion EUROTITRISATION, qui est son représentant légal.

Pièce n°3 à 5

[redacted] a été placée en liquidation judiciaire le 11 décembre 2015. Maître Roger CHATEL LOUROZ a été nommé en qualité de liquidateur.

Le liquidateur a ensuite présenté une requête au Juge-Commissaire du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS aux fins de se voir autorisé à diligenter une procédure de saisie immobilière sur le bien financé, en application de l'article R. 642-23 du Code de Commerce.

Le Juge-Commissaire du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS a rendu une ordonnance en date du 1er juin 2018, suivant le dispositif suivant :

PAR CES MOTIFS

Ordonnons la vente aux enchères du bien immobilier situé 45 route des Pitons à BEAUMONT, cadastré section A n°245, lieudit route des Pitons, appartenant à la [redacted]

Disons que la vente aura lieu par voie d'adjudication judiciaire sous la constitution de la SELARL FAVRE - DUBOULOZ - COFFY, laquelle emportera élection de domicile, que nous commettons à cet effet et en l'étude de laquelle pourront être notifiés, le cas échéant, les actes d'opposition et toutes significations relatives à la saisie ;

Disons que la vente aux enchères sera poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de THONON-LES-BAINS ;

Disons que les conditions de vente seront celles de droit commun en pareille matière et que la publicité sera faite dans l'organe de presse LE MESSAGER, à raison d'une publicité et ce dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication ;

Disons qu'il appartiendra au mandataire liquidateur poursuivant de déposer au greffe un cahier des conditions de vente conforme aux dispositions des articles R. 322-10 et suivants du code civil;

Disons que le mandataire liquidateur poursuivant, rédigera un avis, et en assurera le dépôt au greffe du juge de l'exécution, pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fera procéder à sa publication,

Disons que dans le délai mentionné ci-dessus, et à la diligence du mandataire liquidateur poursuivant, un avis simplifié sera apposé à l'entrée ou à défaut en limite de l'immeuble saisi, et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires ;

Disons que la présente ordonnance se substitue au commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution, et en produira les effets et sera publiée à la diligence du mandataire liquidateur au service de la publicité foncière de la situation des biens, dans les formes et délais prévus en matière de saisie immobilière ;

Disons que la SELARL VIATORES, huissiers de justice à ANNEMASSE, ou tout autre huissier territorialement compétent avec mission d'établir un état descriptif de l'immeuble pourra pénétrer dans les lieux, lequel pourra se faire assister si besoin ,

Ordonnons au liquidateur de procéder aux diligences utiles à la publication de la présente ordonnance au fichier immobilier, en application de l'article R. 642-23 du code de commerce ;

Disons que la présente Ordonnance sera notifiée par le Greffier par lettre recommandée avec accusé de réception :

[redacted] à chacun de ses co-gérants;
- au CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
- à Maître Roger CHATEL-LOUROZ, liquidateur,

Disons que conformément aux dispositions de l'article R. 642-37-1 du code de commerce, le recours contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 est formé devant la cour d'appel

FAIT EN NOTRE CABINET
A THONON LES BAINS LE 1er juin 2018

LE JUGE

LE GREFFIER

Pièce n°6

Ladite ordonnance a ensuite été publiée au Service de la Publicité Foncière compétent le 09 février 2021 sous les références 2021 S n°11, soit plus de deux ans après le délai imparti par les textes.

Pièce n°7

Aucun cahier des conditions de la vente n'ayant été déposé par le poursuivant au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS dans le délai de deux mois à compter de la publication de l'Ordonnance du Juge-Commissaire, le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS a déclaré ladite ordonnance non-avenue en application de l'article R. 642-29-1 du Code de commerce in fine, suivant ordonnance sur requête en date du 23 mai 2024.

Pièce n°8

Cette ordonnance a été mentionnée en marge de l'ordonnance autorisant la saisie auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 30 mai 2024, sous les références 2024 P n°01.

Pièce n°9

Le poursuivant entend reprendre la procédure de vente de l'immeuble appartenant à [redacted] par voie d'adjudication, et demande donc l'autorisation du Juge-Commissaire, suivant les dispositions de l'article R. 642-22 du Code de commerce, selon lesquelles :

> *Le juge-commissaire qui ordonne, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable détermine :*
>
> *1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;*
>
> *2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;*
>
> *3° Les modalités de visite des biens.*
>
> *Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.*
>
> *Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.*

Il demande donc au Juge-Commissaire :

- **D'ordonner la vente judiciaire** du bien situé à BEAUMONT (74160), 45 route des Pitons, cadastré Section A 245 lieudit 45 Route des Pitons, pour une surface de 0 ha 2 a 35 ca sur la mise à prix de **50.000,00 EUR**,

- **De déterminer les modalités de publicité de la vente et de visite du bien** conformément aux dispositions du Code de Procédures Civiles d'Exécution applicables aux procédures de saisie immobilière de droit commun,

Le poursuivant précise que l'ordonnance devra être notifiée par le Greffe selon les modalités prévues à l'article R. 642-23 du Code de Commerce, lequel dispose :

> *L'ordonnance est notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance. Les contrôleurs en sont avisés par le greffier.*
>
> *L'ordonnance produit les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ; elle est publiée au fichier immobilier à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant, dans les conditions prévues pour ledit commandement.*
>
> *Le service de la publicité foncière procède à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de l'ordonnance.*

En conséquence,

L'exposante requiert qu'il vous plaise Madame / Monsieur le Juge-Commissaire, de bien vouloir,

Vu les articles R. 642-22 et suivants du Code de Commerce,

- **Ordonner la vente judiciaire** du bien situé à **BEAUMONT (74160), 45 route des Pitons, cadastré Section A 245 lieudit 45 Route des Pitons, pour une surface de 0 ha 2 a 35 ca** sur la mise à prix de **50.000,00 EUR**,

- **Déterminer les modalités de publicité de la vente et de visite du bien** conformément aux dispositions du Code de Procédures Civiles d'Exécution applicables aux procédures de saisie immobilière de droit commun,

Et ce sera justice.

SOUS TOUTES RESERVES

Présentée à THONON LES BAINS

Le 11 06 24

La présente requête repose sur les pièces suivantes :

1. Titre exécutoire
2. Bordereau d'inscription PPD + hypothèque conventionnelle 2007 V n°6473
3. Extrait acte de cession
4. Acte de cession réitératif
5. Notification cession créance au débiteur
6. Ordonnance Juge Commissaire TGI THONON LES BAINS 1er juin 2018 (copie SPF)
7. Etat hypothécaire
8. Ordonnance du Juge de l'Exécution près le TJ DE THONON LES BAINS du 23 mai 2024
9. Etat hypothécaire sur formalité mention ordonnance SPF

SOUS TOUTES RESERVES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ANNECY

Demande de renseignements n° 7404P01 2025F58
déposée le 24/01/2025, par la Société AXIOJURIS

Complémentaire de la demande initiale n° 2024H10139 portant sur les mêmes immeubles.

Réf. dossier : 20230981 - [redacted]

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/12/2024 au 15/12/2024 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 16/12/2024 au 24/01/2025 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ANNECY, le 27/01/2025
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Nicolas BERNARD

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 16/12/2024 AU 24/01/2025

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"	Numéro d'archivage Provisoire
24/01/ 2025 D02096	ORDONNANCE VALANT SAISIE ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE THONON LES BAINS	06/12/2024	MR LE MANDATAIRE LIQUIDATEUR [redacted]	7404P01 S00006

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Fin du document informatisé Fidji.

JURIS OFFICE
GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

[redacted]



SELARL JURIS OFFICE

Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN
Commissaires de Justice Associés

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS
Office d'Annecy : 15 Avenue du Pré Félin - 74940 ANNECY
☎ 04 50 26.32.31 – ✉ juris.office@huissier-justice.fr – www.juris-office.fr

OFFICE DE THONON
28 rue Vallon
74205 THONON LES BAINS
IBAN THONON : FR76 1680 7000 3531 7491 8776 259

Compétence sur les deux Savoie
☎ **04.50.26.32.31**

JURIS OFFICE

Commissaires de Justice Associés
A.GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN
✉ juris.office@huissier-justice.fr

OFFICE D'ANNECY
15 Avenue du Pré Félin
74940 ANNECY
IBAN ANNECY : FR76 1810 6008 1096 7557 8603 621

Paiement sécurisé sur notre site :
www.juris-office.fr

LE MARDI ONZE MARS
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 30

A LA REQUETE DE :

La société **EOS France**, SASU au capital de 18.300.000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 Rue de la Fédération à PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du **fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2**, représenté par la société **EUROTITRISATION**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt, 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est au 26-28 rue de Madrid 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 379 502 644, suivant cession de créances en date du 29.04.2019

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, anciennement dénommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**, Société Anonyme dont le siège social est situé 93/95 Rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 01.06.2025

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)**, Société Anonyme dont le siège social est 93/95 Rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 24.12.2007,

Ayant pour avocat postulant Maître Céline JULIAND, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, y demeurant 5 Rue de l'Hôtel Dieu, Immeuble Le Concorde, 74200 THONON LES BAINS

Ayant pour avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia – Bâtiment A, 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, élisant domicile en son cabinet

M'AYANT EXPOSE :

Que suite à la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la [redacted] par jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS du 11.12.2015, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel de CHAMBERY en date du 07.06.2016, la société EOS France a obtenu une ordonnance du juge commissaire en date du 06.12.2024 ordonnant la vente aux enchères du bien immobilier situé 45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT, cadastré Section A n°245, appartenant à la [redacted] et qui a désigné tout huissier de justice territorialement compétent avec mission d'établir un état descriptif de l'immeuble.

Qu'ils me requièrent de bien vouloir établir le procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à la [redacted], 45 Route des Pitons sur la commune de BEAUMONT (74160), cadastré Section A n°245

Qu'ils me requièrent de bien vouloir procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Florian VOISIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 RUE VALLON à THONON LES BAINS (74), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

45 Route des Pitons

74160 BEAUMONT

EN PRÉSENCE DE :

[redacted] et en présence de deux témoins conformément aux dispositions de l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et à l'ordonnance rendue en date du 10.03.2025 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS, exécutoire au seul vu de la minute, m'autorisant à pénétrer dans les lieux pour la partie louée du bien immobilier et ci-après reproduite à toutes fins utiles.

Il est à noter qu'aucune ouverture forcée des lieux n'a été nécessaire par un serrurier.

Une partie du bien immobilier est libre de toute occupation dont le propriétaire m'a autorisé l'accès sans difficulté. Une autre partie du bien immobilier est louée mais les lieux sont à ce jour entièrement inhabités et accessibles sans ouverture forcée en passant par la partie non louée du bien immobilier qui sont communicantes. L'accès à cette partie a été faite en présence de deux témoins :

ORDONNANCE

Nous, **CATTEAU Chloé**

Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu l'article L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Désignons la SELARL JURIS OFFICE GRAFFARD Annabelle RIEGERT Franck & VOISIN Florian, **Commissaires de Justice associés 28 rue Vallon 74200 THONON-LES-BAINS** qui se fera assister d'un expert géomètre afin d'établir divers diagnostics et PV de surfaces et dresser le procès-verbal descriptif précisant notamment l'état général, le nombre de pièces, l'état locatif, les conditions locatives, se faire communiquer, le cas échéant, le bail, les coordonnées du Syndic de Copropriété, des biens et droits immobiliers situés à

Sur le territoire de la commune de BEAUMONT (Haute-Savoie) 45 route des Pitons

Une propriété bâtie avec cours et jardin attenants, comprenant :

- *Au sous-sol : une cave*
- *Au rez-de-chaussée : un garage*
- *Au premier étage : une cuisine, deux chambres et une salle de bains*
- *Au deuxième étage : cinq chambres et un cabinet de toilette,*
- *Un grenier*

Etant précisé que la cour dont dépend la maison sise à l'ouest est grevée d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin situé au nord

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	245	45 ROUTE DES PITONS	2a 35ca

Et appartenant à :

[redacted] Société Civile Immobilière au capital de 2 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS sous le numéro 500 913 520, dont le siège social est sis 45 route des Pitons 74160 BEAUMONT,

A cet effet, AUTORISONS la **SELARL JURIS OFFICE GRAFFARD Annabelle RIEGERT Franck & VOISIN Florian, Commissaires de Justice associés 28 rue Vallon 74200 THONON-LES-BAINS** à pénétrer dans les lieux.

Et cela avec le concours de l'une des autorités de l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un serrurier si besoin et de deux témoins.

Donnée en notre cabinet,

au Palais de Justice de THONON-LES-BAINS

Le 10/03/25

Afin de pouvoir établir le présent procès-verbal de description, j'ai été assisté dans mes opérations par le Cabinet QUALICONTROL situé 2 Impasse de la Source, L'Arcopole Bâtiment A, 74200 THONON LES BAINS qui effectuera les diagnostics immobiliers suivants et nécessaires en fonction du bien à décrire :

- Mesurage
- Diagnostic de Performance Energétique
- Diagnostics Amiante
- Diagnostic Plomb
- Diagnostic Electrique
- Etat des risques et pollutions

<u>Un exemplaire de ses diagnostics immobiliers demeurera annexé au présent acte auquel il conviendra de se référer pour de plus amples informations. Le bien immobilier est divisé en deux appartements à ce jour :</u>

Expertise n° QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25

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



Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Type de logement : Date de construction :	**Appartement** **Avant le 1er Janvier 1949**
Périmètre de repérage :	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Surface prise en compte totale : 87,93 m², sans la Chambre 4 – absence de clé Surface non prise en compte totale : 59,40 m², sans la Chambre 4 – absence de clé
	DPE	370 kWh/m²/an | 12 kg CO₂/m²/an | F Estimation des coûts annuels : entre 2 720 € et 3 710 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2574E0830656I
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	Etat des Risques et Pollutions

Surfaces

Surface prise en compte totale : 87,93 m², sans la Chambre 4 (Absence de clé)
Surface non prise en compte totale : 59,40 m², sans la Chambre 4 (Absence de clé)

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Séjour	20,08	-	
Cuisine	16,78	-	
Dégagement 1	2,68	-	
Salle de bain	5,30	-	
Dégagement 2	10,64	-	
Chambre 1	6,19	2,46	Hauteur inférieure à 1,80 m
Placard 1	-	4,57	Hauteur inférieure à 1,80 m
Salle d'eau	5,17	-	
Chambre 2	6,26	2,59	Hauteur inférieure à 1,80 m
Placard 2	-	4,05	Hauteur inférieure à 1,80 m
Chambre 3	8,62	2,52	Hauteur inférieure à 1,80 m
Chambre 5	6,21	2,46	Hauteur inférieure à 1,80 m
Combles	-	40,75	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage

Pièce(s) non visitée(s) : Chambre 4

Expertise n° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25

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



Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Type de logement : Date de construction :	**Appartement** **Avant le 1er Janvier 1949**
Périmètre de repérage :	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Surface prise en compte totale : 62,54 m² Surface non prise en compte totale : 65,23 m²
	DPE	263 kWh/m²/an | 8 kg CO₂/m²/an E Estimation des coûts annuels : entre 1 290 € et 1 770 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2574E0822462E
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	Etat des Risques et Pollutions

Surfaces

Surface prise en compte totale : 62,54 m²
Surface non prise en compte totale : 65,23 m²

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Entrée	13,56	-	
Pièce 1	15,73	1,62	Hauteur inférieure à 1,80 m
Wc	2,33	-	
Cave	-	44,51	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage
Cave à vin	-	17,65	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage
Pièce 2	19,05	0,90	Hauteur inférieure à 1,80 m
Pièce 3	11,87	0,55	Embrasure(s)

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

DESCRIPTION DU BIEN SAISI

Le bien immobilier à décrire est une maison d'habitation mitoyenne des deux côtés située 45 Route des Pitons sur la commune de BEAUMONT (74160) en HAUTE-SAVOIE et cadastrée Section A n°245.

La commune de BEAUMONT est un petit village situé à proximité des communes plus importantes de SAINT JULIEN EN GENEVOIS et d'ANNEMASSE et à proximité de la frontière suisse et du canton de GENEVE :

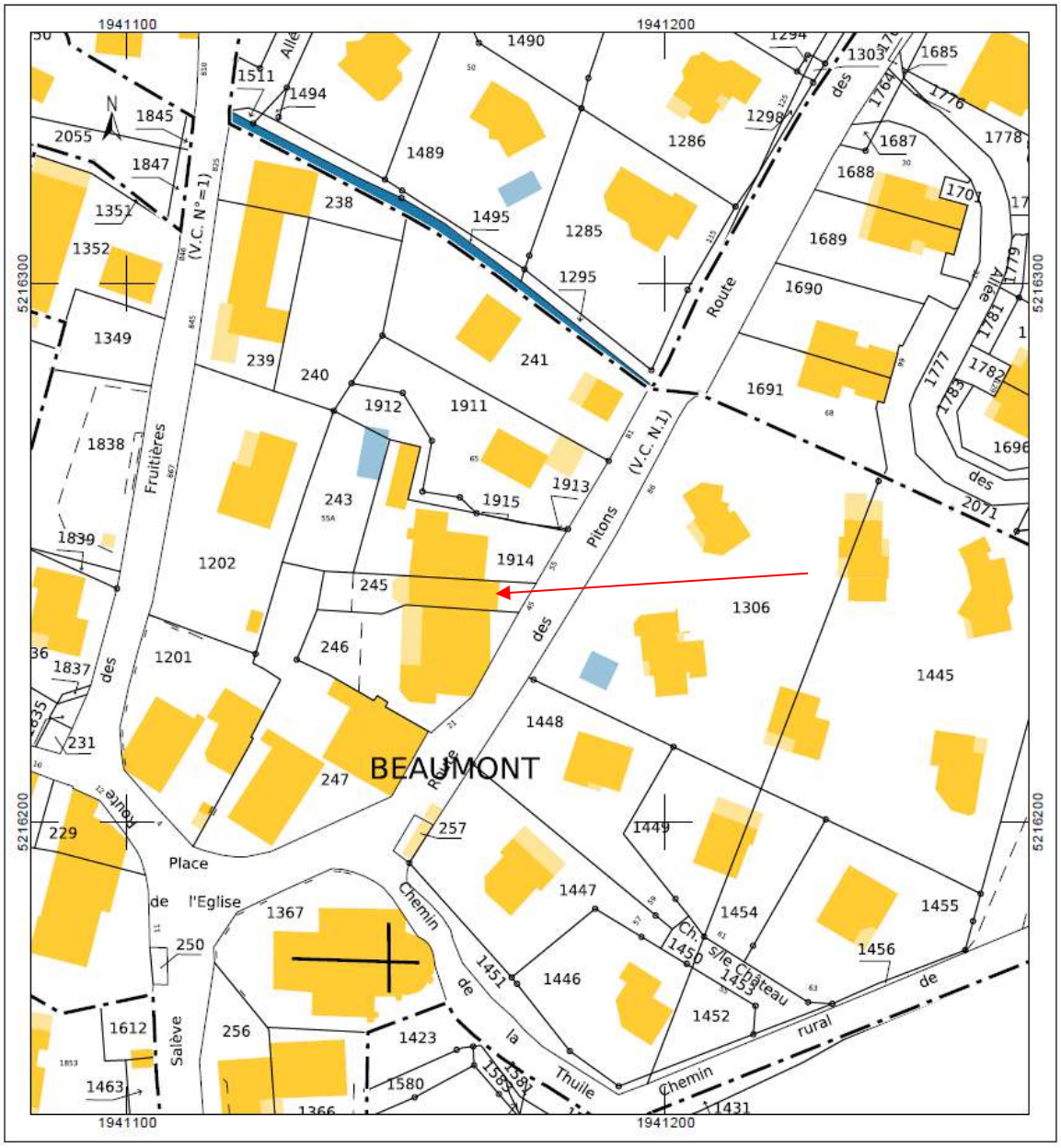


Administration	
Pays	France
Région	Auvergne-Rhône-Alpes
Département	Haute-Savoie
Arrondissement	Saint-Julien-en-Genevois
Intercommunalité	Communauté de communes du Genevois
Maire	Marc Genoud
Mandat	2020-2026
Code postal	74160
Code commune	74031
Démographie	
Population municipale	3 081 hab. (2022 ▲)
Densité	316 hab./km²
Géographie	
Coordonnées	46° 05′ 44″ nord, 6° 06′ 07″ est
Altitude	Min. 596 m Max. 1 380 m
Superficie	9,74 km²
Type	Bourg rural
Unité urbaine	Beaumont (ville isolée)
Aire d'attraction	Genève - Annemasse (partie française) (commune de la couronne)

DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ENVIRONNEMENT DU BIEN

Le bien immobilier est situé 45 Route des Pitons sur la commune de BEAUMONT et cadastré Section A n°245 suivant plan cadastral obtenu depuis le site internet www.cadastre.gouv.fr et marqué d'une flèche rouge :



Je constate que le bien immobilier est une maison mitoyenne des deux côtés Est et Sud et dépend d'un ensemble immobilier important très ancien qui a été entièrement réhabilité en habitation pour la très grande partie.

Le bien immobilier de la parcelle n°245 est visible plus précisément sur la vue aérienne obtenue depuis le site internet www.geoportail.gouv.fr et marqué d'une flèche rouge :



Le bien immobilier est une maison d'habitation aujourd'hui séparé en deux parties bien distinctes sur trois niveaux :

- **Un appartement sur deux niveaux** accessibles depuis le 45 Route des pitons en bordure de chaussée où nous avons une petite terrasse donnant sur un rez-de-chaussée avec une grande pièce principale à usage de salon-séjour avec cuisine ouverte, une salle de bains avec WC, un dégagement avec un escalier intérieur distribuant au premier étage : un palier avec couloir de distribution, 5 pièces à usage de chambre dont deux ont été réunis ainsi qu'une salle de douche avec un WC, accès aux combles non aménagés sous la toiture
- **Un local indépendant sur deux niveaux** avec un accès en rez-de-chaussée inférieur donnant sur une grande pièce à l'état brut à ce jour, un WC séparé, une grande cave au même niveau, une cave enterrée en sous-sol, un escalier intérieur desservant une grande pièce inhabitable à ce jour et sans équipement

EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

VUES SUR LES EXTÉRIEURS DU BIEN IMMOBILIER A DECRIRE

Le bien immobilier à décrire est une maison d'habitation. Depuis le 45 route des pythons, nous avons l'accès à un appartement de type T4 indépendant dont l'entrée se fait depuis une petite terrasse en bordure de voirie. La deuxième partie du bâtiment côté Ouest est accessible depuis le terrain privatif de [redacted] situé au 21 route des Pitons qui est grevé d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin.





Le bien immobilier est situé au centre du village et du chef-lieu de la commune de BEAUMONT, en bordure de voirie où nous n'avons pas de place de stationnement devant la maison :







La deuxième partie de la maison à décrire est accessible depuis le 21 Route des Pitons en passant la propriété personnelle de [redacted] avec un droit de passage à véhicule pour accéder à la cour :









Les compteurs électriques de la maison d'habitation à décrire ne sont à ce jour accessibles que depuis la maison située au 21 Route des Pitons et installés en façade de celle-ci. [redacted] me déclare que ces compteurs vont être modifiés prochainement pour qu'ils soient accessibles depuis la Route des Pitons sans passer sur sa propriété privée :



L’entrée de la deuxième partie de la maison est visible sur la photographie ci-après :



Nous avons également la présence d’une petite parcelle de terrain à usage de jardin côté Sud-ouest sur la parcelle n°245. Le terrain n’est pas délimité ni séparé avec la propriété de [redacted] à ce jour :







BATIMENT A DECRIRE









STATUT DU BIEN IMMOBILIER A DECRIRE :

Le bien immobilier à décrire n'est pas soumis au statut de la copropriété. La maison située au 45 Route des Pitons et cadastrée n°245 est une maison individuelle mitoyenne.

La cour dont dépend la maison sise à l'ouest est en [redacted]

MODE DE CHAUFFAGE :

Le mode de chauffage du bien immobilier à décrire est électrique. La maison est équipée d'un système de climatisation réversible dans l'appartement qui est loué. En revanche, dans la partie à usage de local et d'atelier en rez-de-chaussée inférieure, il n'y a plus aucun moyen de chauffage à ce jour opérationnel. Nous avons la présence d'un bloc clim réversible mais inopérant à ce jour selon les déclarations du propriétaire.

CONDITIONS D'OCCUPATION

S'agissant de la partie de la maison qui n'est pas habitable à ce jour et située en rez-de-chaussée inférieur, [redacted], me déclare que le bien est libre toute occupation et qu'il ne fait pas l'objet d'un bail à ce jour.

Je constate, à ce jour, que cette partie du bâtiment est libre de toute occupation et à l'état brut. Cette partie du bâtiment n'est pas habitable à ce jour.

S'agissant de l'appartement situé en rez-de-chaussée sur deux niveaux, le bien immobilier n'est pas libre de toute occupation à ce jour. L'appartement est loué suivant bail sous seing privé de location nue soumis à la Loi du 06.07.1989.

Le bien est loué à [redacted] suivant contrat de location établi en date du 16.05.2022 à BEAUMONT ayant pris effet à compter du 01.05.2022 pour trois ans.

Une copie du bail demeurera annexée au présent acte. Toutefois et à ce jour, je constate que les lieux sont inoccupés et simplement garnis de quelques meubles. [redacted] me déclare que [redacted], colocataire, ne réside plus dans les lieux.

[redacted] serait actuellement en prison et ses parents devraient rendre les clés d'ici la fin du mois de mars 2025. [redacted] me déclare que le logement a été sous-loué pendant de très nombreux mois et que les loyers sont impayés depuis 2023.

DESCRIPTION DU GRAND APPARTEMENT de type T4

Appartement T4 sur deux niveaux accessibles depuis la Route des Pitons





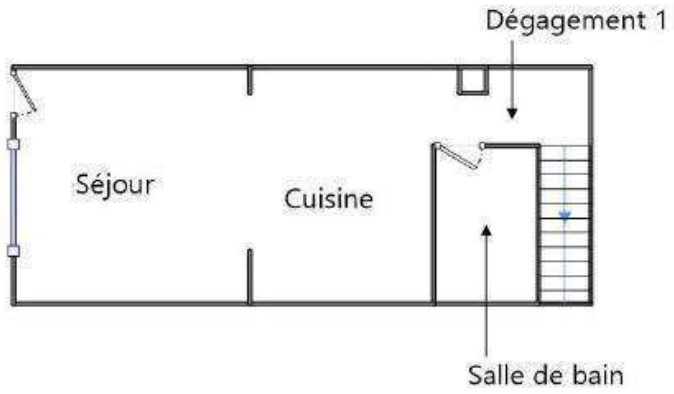
L'appartement est situé sur deux niveaux d'une superficie de 87.93 m² au sens de la Loi Carrez + une surface de 59.40 m² non compris au sens de la Loi Carrez avec les combles notamment. Il est à noter qu'une pièce est fermée à clé à usage de chambre et n'a pu être visitée.

Surfaces

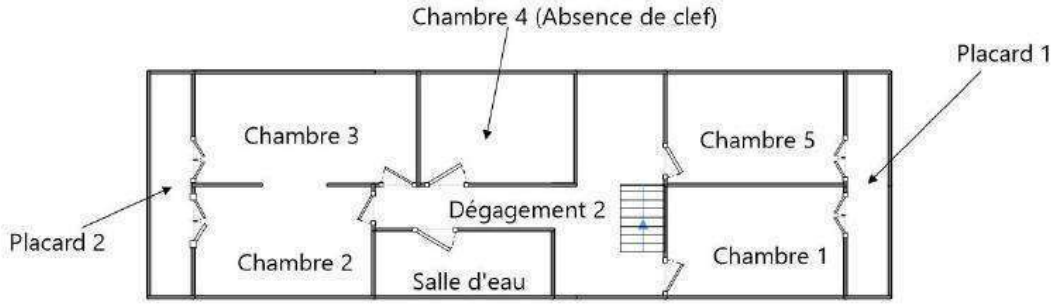
Surface prise en compte totale : 87,93 m², sans la Chambre 4 (Absence de clé)
Surface non prise en compte totale : 59,40 m², sans la Chambre 4 (Absence de clé)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

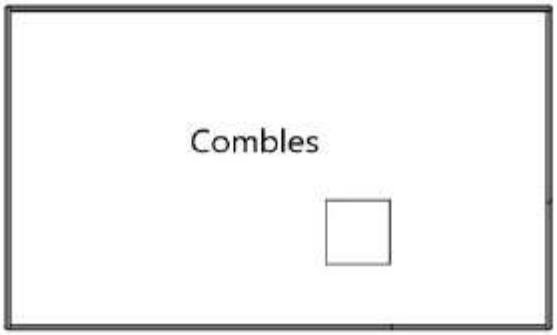
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Séjour	20,08	-	
Cuisine	16,78	-	
Dégagement 1	2,68	-	
Salle de bain	5,30	-	
Dégagement 2	10,64	-	
Chambre 1	6,19	2,46	Hauteur inférieure à 1,80 m
Placard 1	-	4,57	Hauteur inférieure à 1,80 m
Salle d'eau	5,17	-	
Chambre 2	6,26	2,59	Hauteur inférieure à 1,80 m
Placard 2	-	4,05	Hauteur inférieure à 1,80 m
Chambre 3	8,62	2,52	Hauteur inférieure à 1,80 m
Chambre 5	6,21	2,46	Hauteur inférieure à 1,80 m
Combles	-	40,75	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage



Rez-de-chaussée



1er Etage



2ème Etage

EXTÉRIEUR DU BIEN :

La maison dessert tout d'abord un appartement sur deux niveaux depuis le 45 Route des Pitons accessible depuis une petite cour avec terrasse privative. La maison est mitoyenne des deux côtés entre le n°21 et le n°55 de la Route des Pitons.





Il est à noter que les lieux ne sont pas entretenus.





L’accès à la terrasse se fait par un petit escalier extérieur avec quelques marches bétonnées non accessibles aux personnes à mobilité réduite. La terrasse est carrelée :

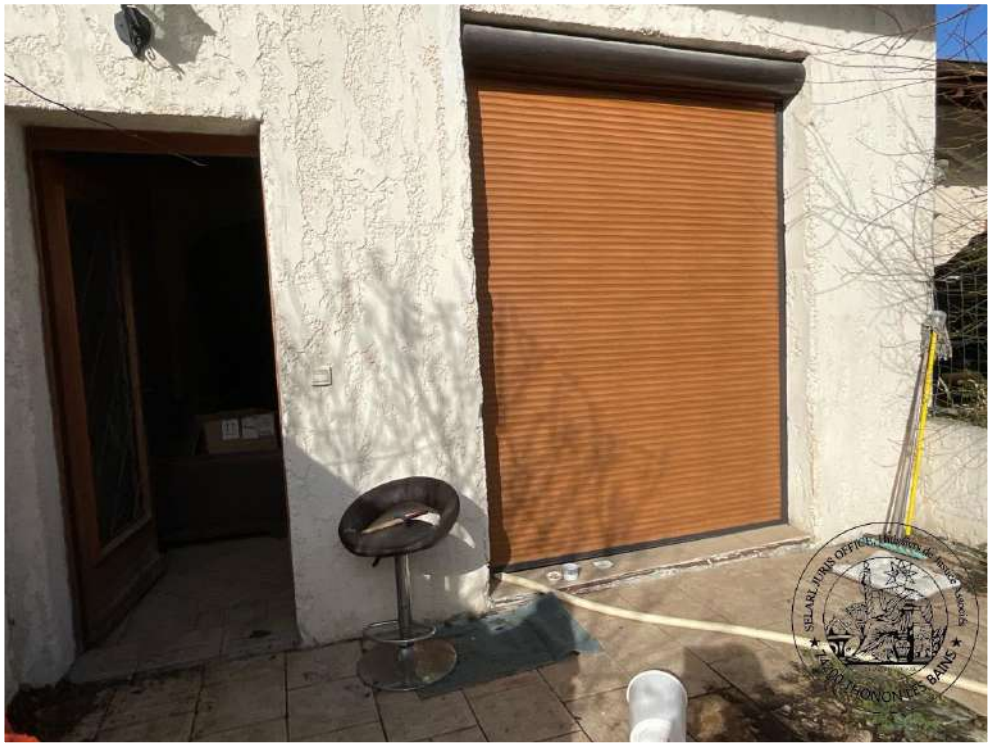












Les murs de façades extérieures sont à l'état d'usage et crépis en beige. L'avancée de toit, côté Route des Pitons, est en mauvais état avec absence de plusieurs lames de bois :







ENTREE DONNANT DIRECTEMENT SUR LA PIÈCE PRINCIPALE AVEC CUISINE OUVERTE :





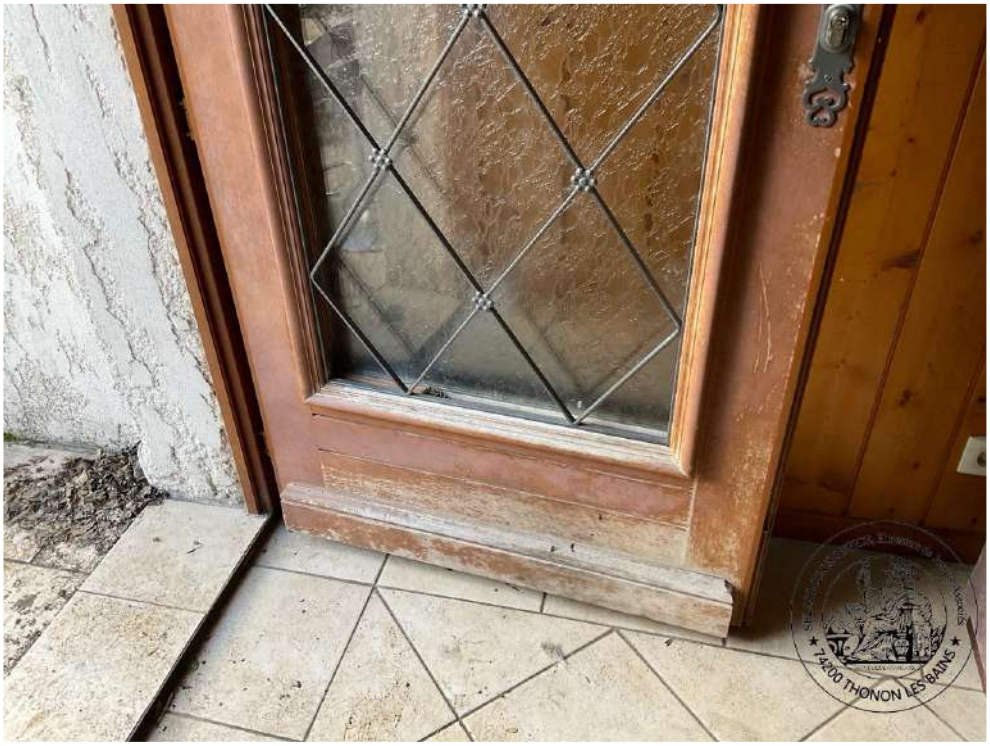






Porte d’entrée :

En bois verni à l’état défraîchi avec insert central vitré. L’ouverture de la porte a été possible depuis l’intérieur du logement en passant par la partie non louée du bien immobilier, aucun changement ne serrure ou ouverture forcée des lieux n’a été nécessaire :







Sol :

Carrelage à l'état d'usage mais sale, carrelage identique dans toute la pièce y compris dans la partie cuisine :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS



Plinthes :

En bois verni à l'état d'usage :







Murs :

Pour partie : murs lambrissés à l'état d'usage

Pour partie : crépi beige à l'état d'usage avec un pan de mur en pierres du côté de la porte d'entrée







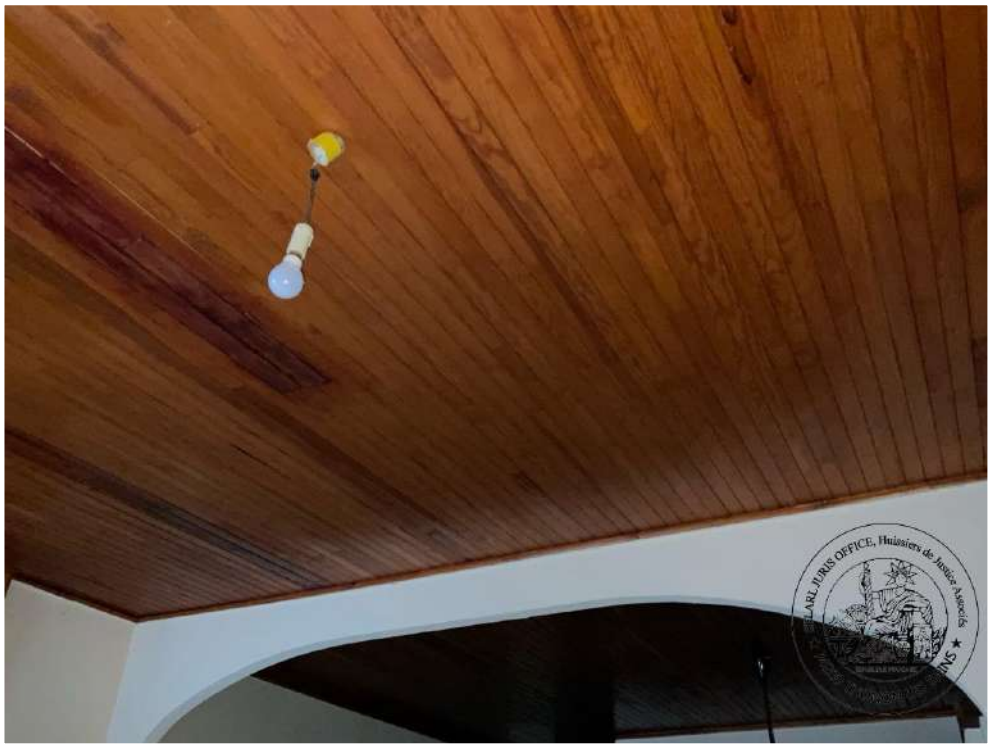


Plafond :

Lambris en bois verni dans toute la pièce à l'état d'usage sauf devant la baie vitrée, côté porte d'entrée du logement, où nous avons quelques lattes abîmées suite à un dégât des eaux selon les déclarations de [redacted]









Remarque Générale *: Il est à noter qu'il n'y a plus d'électricité dans le logement à ce jour.* [redacted] *e déclare que les sous-locataires avaient tiré illégalement un câble électrique depuis le compteur situé dans la rue jusqu'au tableau électrique de la maison. L'intervention d'un professionnel sera nécessaire pour remettre le logement aux normes électriques. L'ensemble de l'appareillage électrique est donc sous réserve de bon fonctionnement dans tout le logement.*

Equipements :

Un bloc clim réversible avec télécommande sous réserve de fonctionnement faute d'électricité avec un câble électrique sauvage traversant la pièce depuis le tableau électrique du logement jusqu'au compteur électrique dans la rue, une porte-fenêtre coulissante avec menuiseries et vitrages à l'état d'usage, toutefois la porte de droite semble avoir été forcée, volet roulant électrique sous réserve de fonctionnement en l'absence d'électricité, un point lumineux en plafond dans la partie salon, un point lumineux en plafond dans la partie cuisine :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS

















Équipements de la partie cuisine :

Il est à noter que les lieux ne sont plus occupés avec absence de réfrigérateur, de vaisselles et de denrées alimentaires. Cuisine aménagée en bois bois avec façades crépies à l'abandon, une plaque de cuisson électrique, un four électrique, une hotte aspirante, un évier sous réserve de fuite car un sceau est installé sous le siphon, absence du néon au-dessus de l'évier :









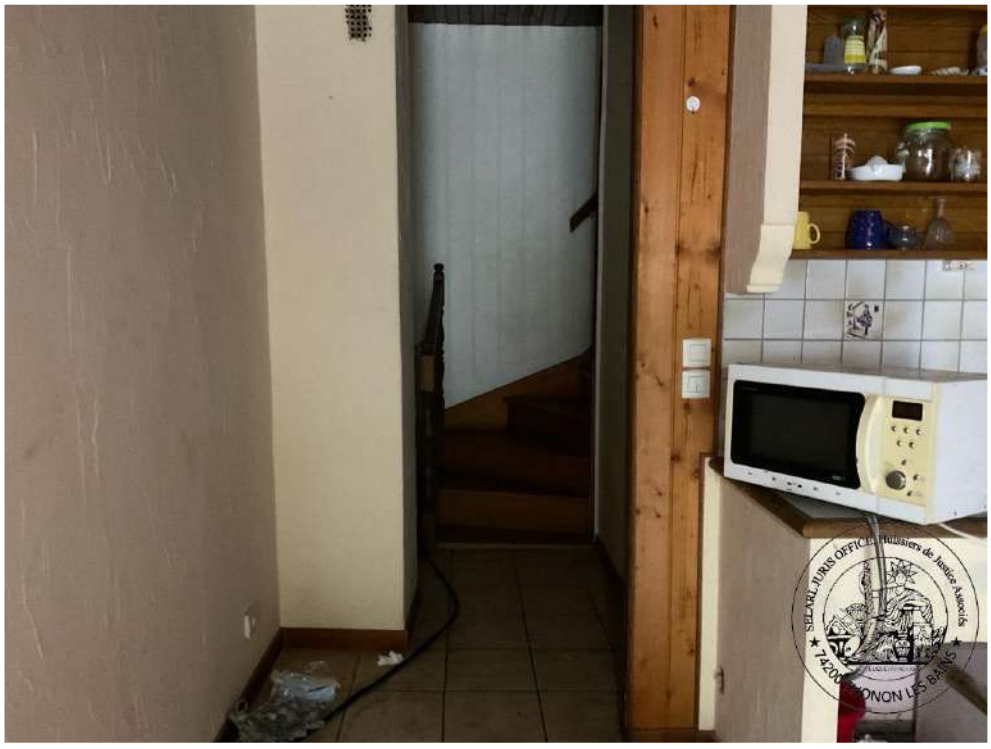





Cif
Cream
Natural



PETIT DÉGAGEMENT DESSERVANT UN ESCALIER D'ACCÈS À L'ÉTAGE ET UNE SALLE DE BAINS AVEC WC :

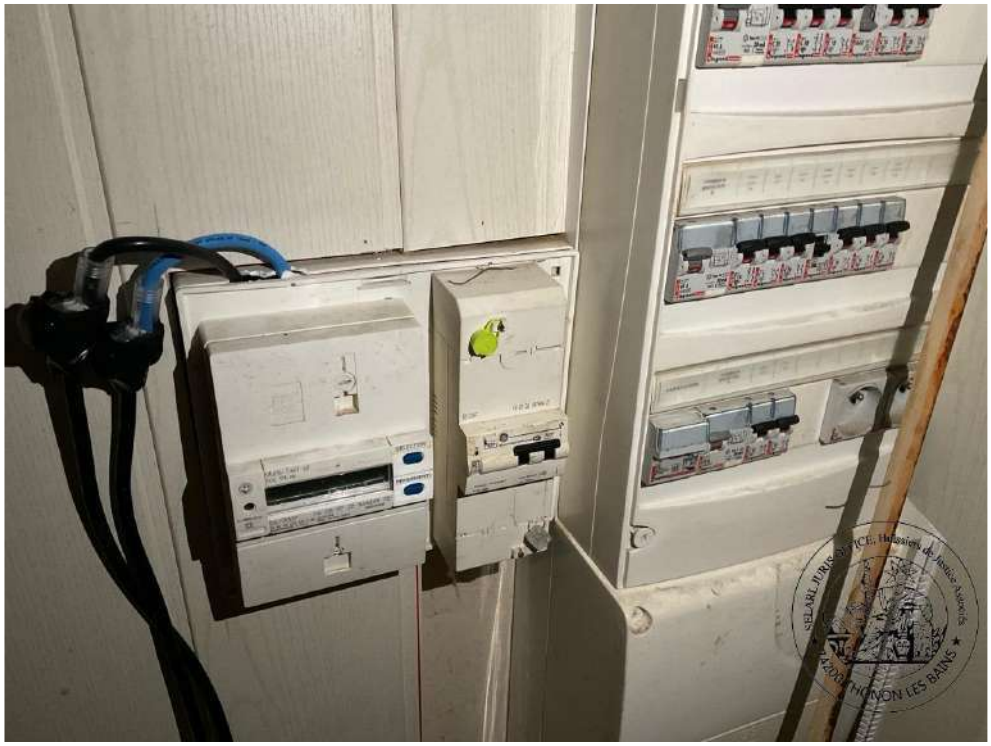












SALLE DE BAINS AVEC WC :

Il n'y a plus d'électricité dans tout le logement. La pièce semble en mauvais état pour la partie visible :



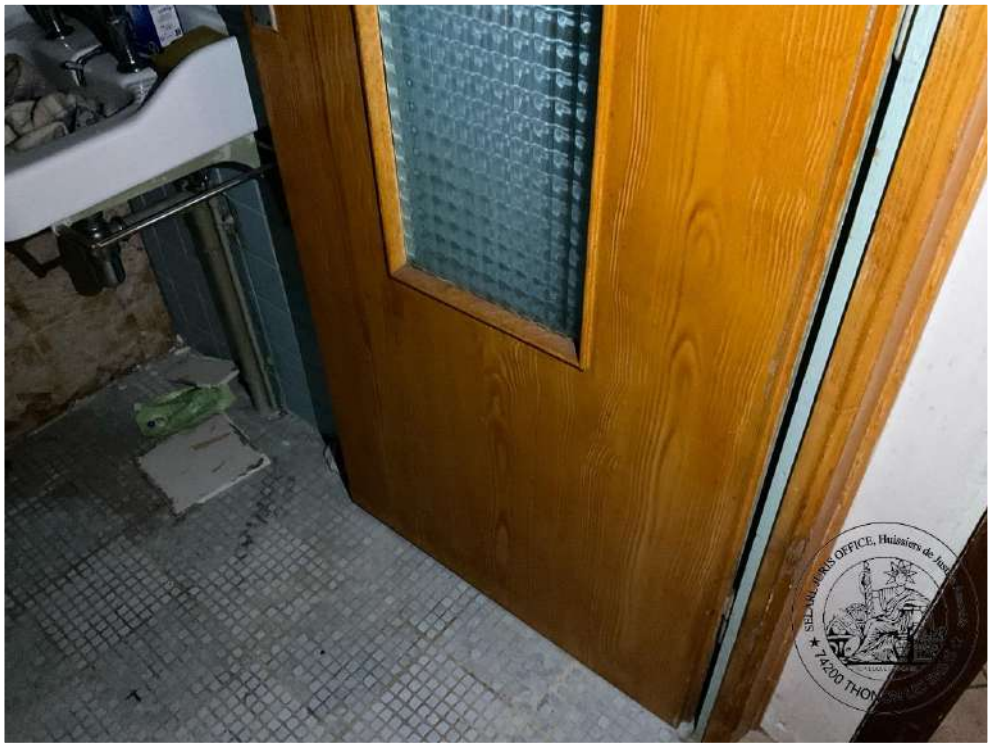




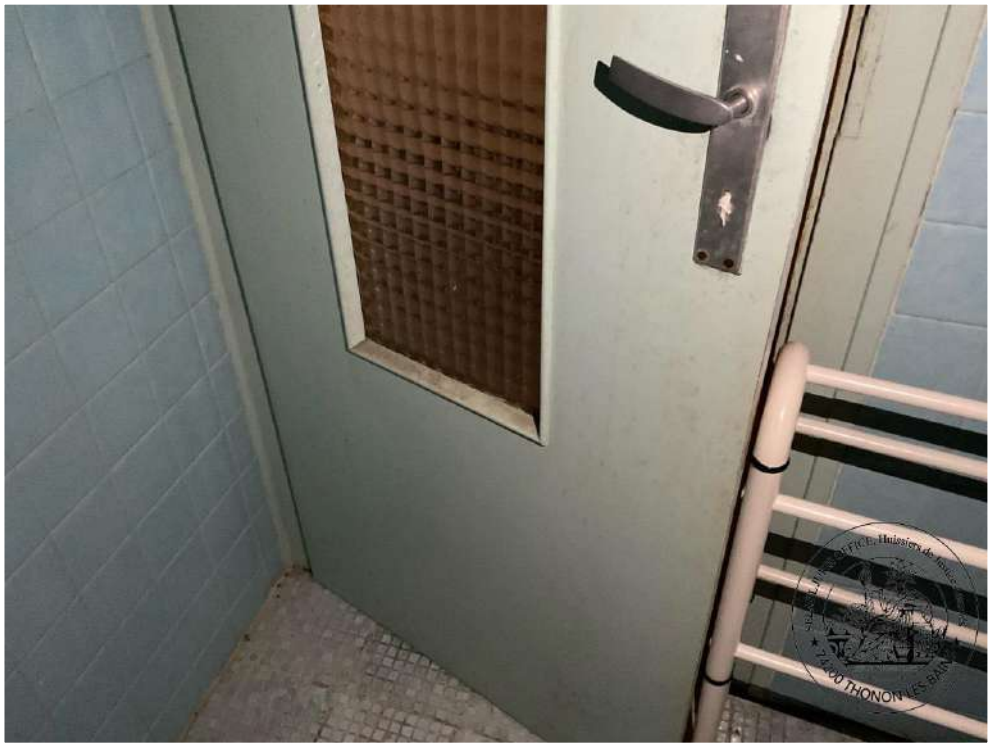


Porte :

En bois verni coté extérieur de la pièce avec partie centrale vitrée et peinture défraîchie côté intérieur de la pièce :



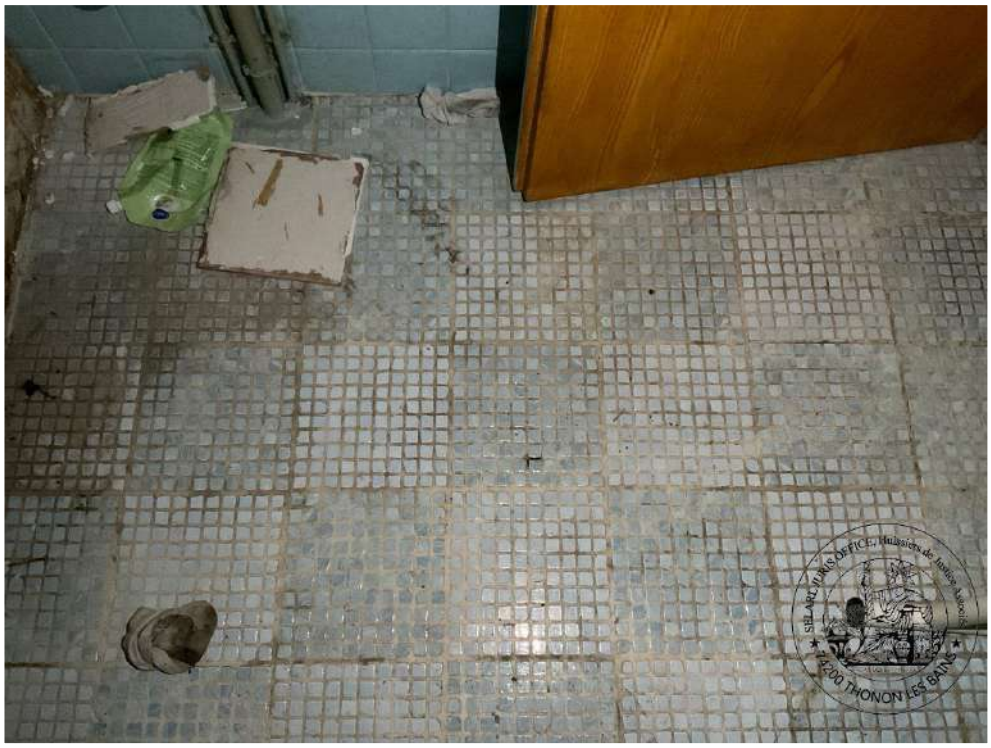




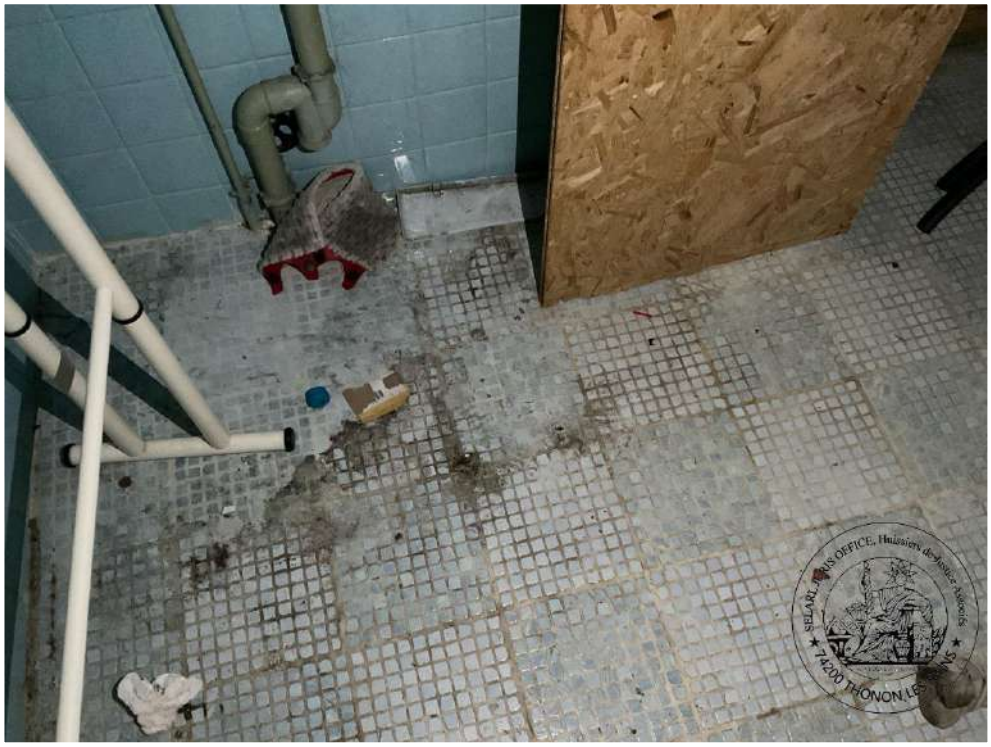


Sol :

Mosaïque bleutée en mauvais état d'entretien :

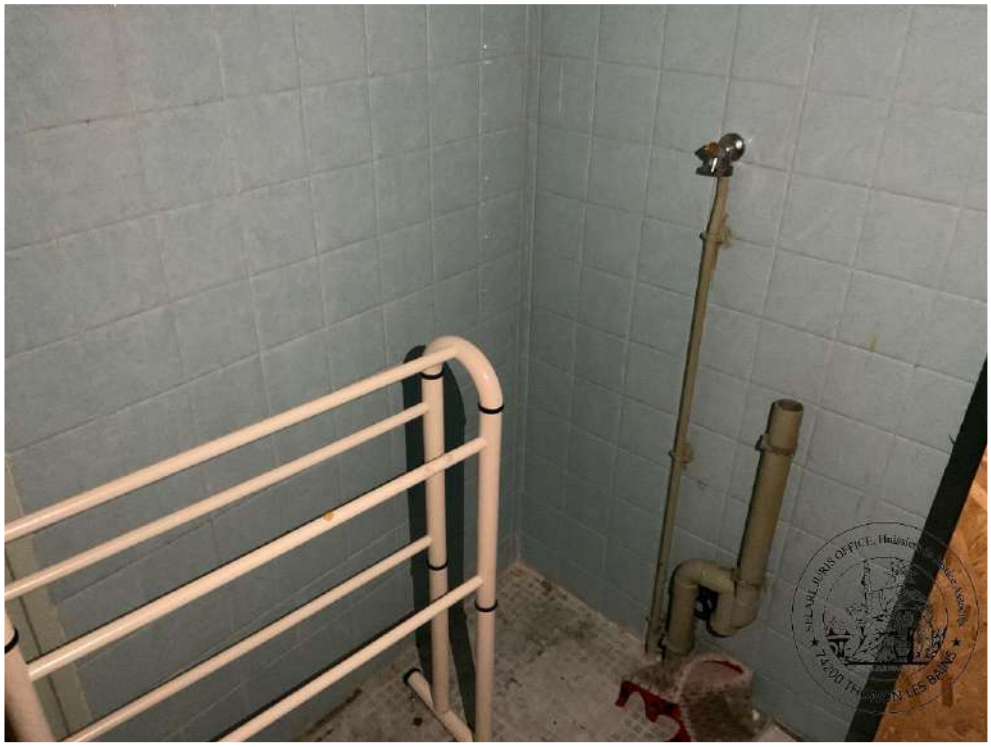


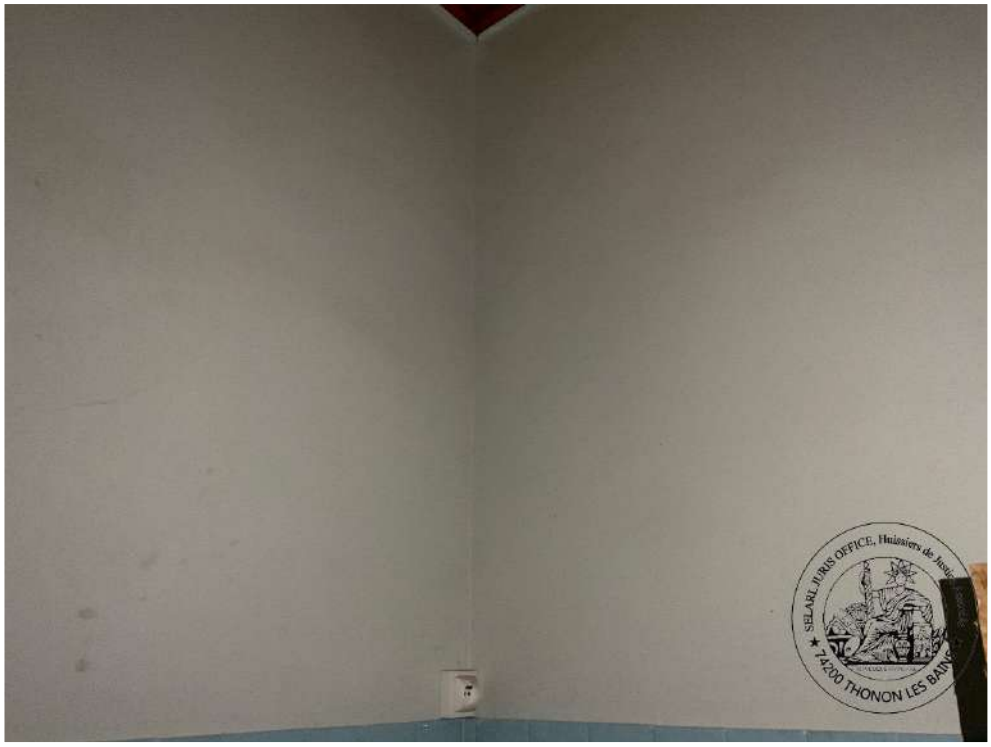




Murs :

Faïence ancienne bleutée en partie basse des murs et peinture blanche à l'état dégradée en partie haute des murs :













Plafond :

Lambris verni à l'état d'usage :



Equipements :

Une arrivée d'eau avec évacuation pour la machine à laver, un chauffage mural éléctrique ancien, un lavabo suspendu ancien, deux points lumineux sur un miroir, une baignoire en mauvais état avec absence du tablier, un WC en mauvais état, un point lumineux en plafond. Il est à noter qu'une partie du mur a été endommagé avec une ouverture dans le mur qui a été percée permettant l'accès à l'autre partie du bien immobilier à décrire :









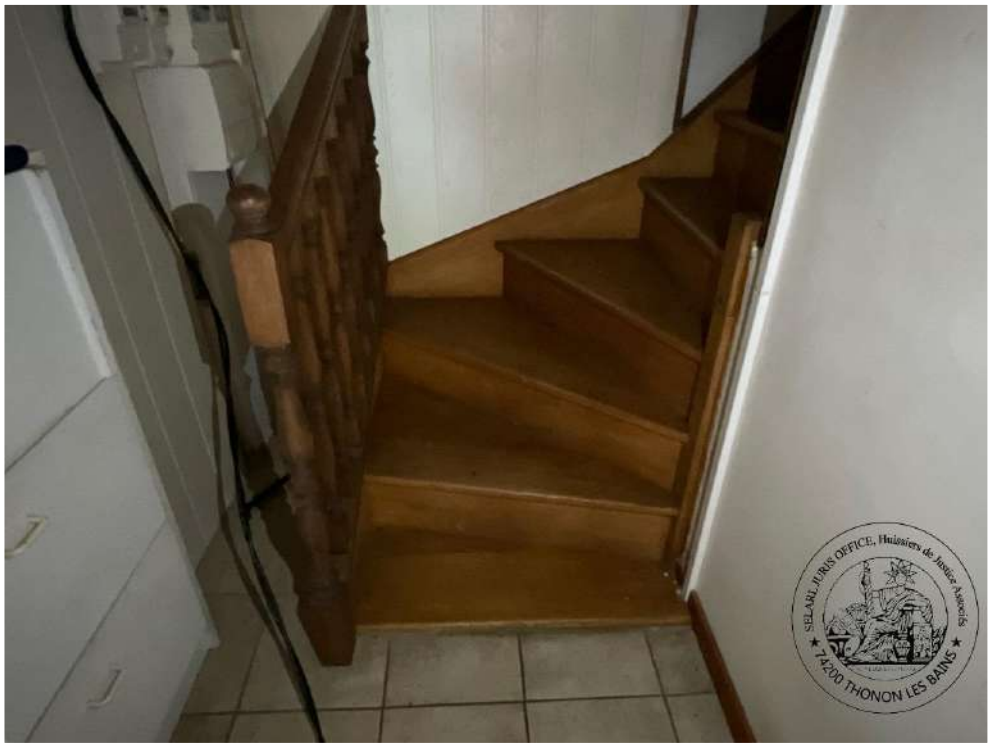



SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS





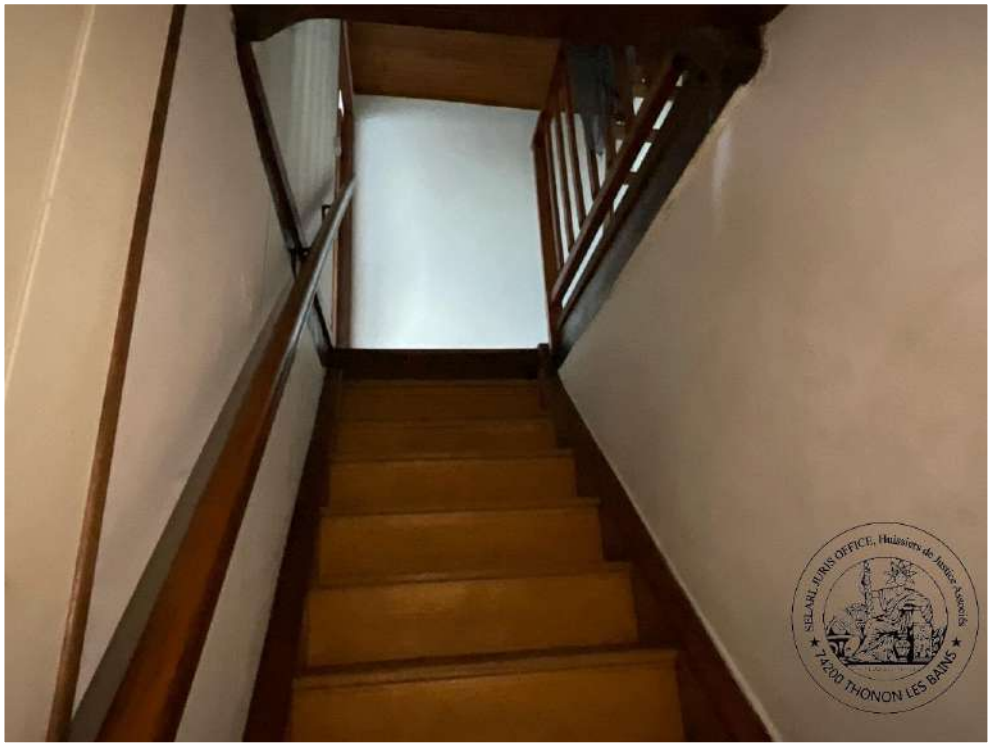
ACCÈS À L'ÉTAGE PAR UN ESCALIER INTÉRIEUR EN BOIS :









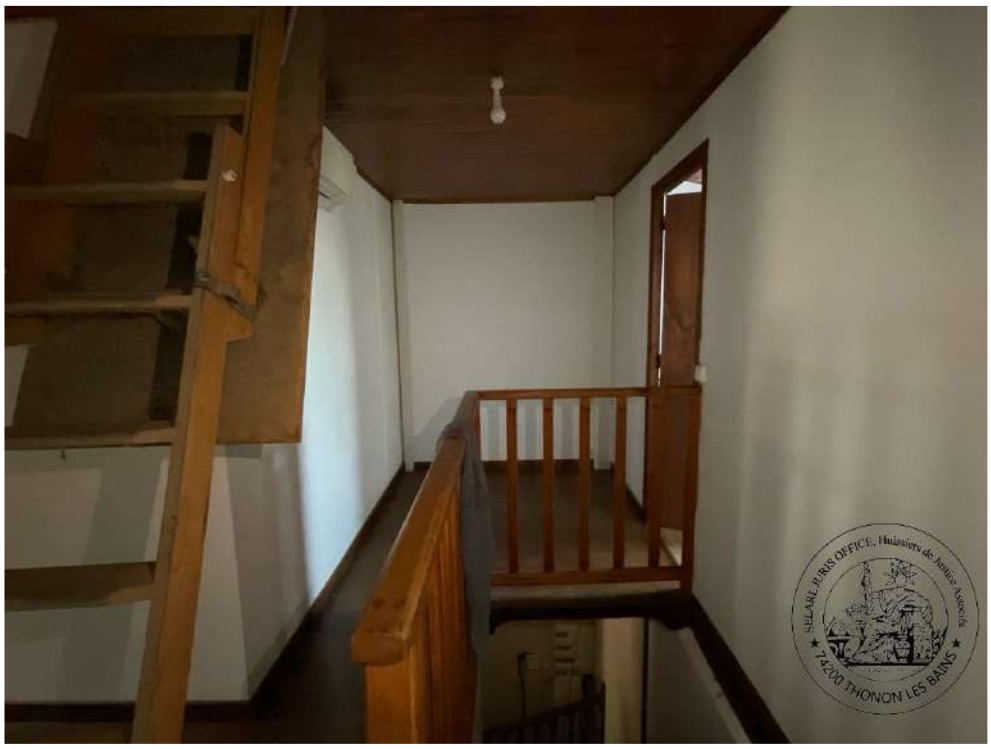




PALIER DE L'ÉTAGE AVEC COULOIR DE DISTRIBUTION :



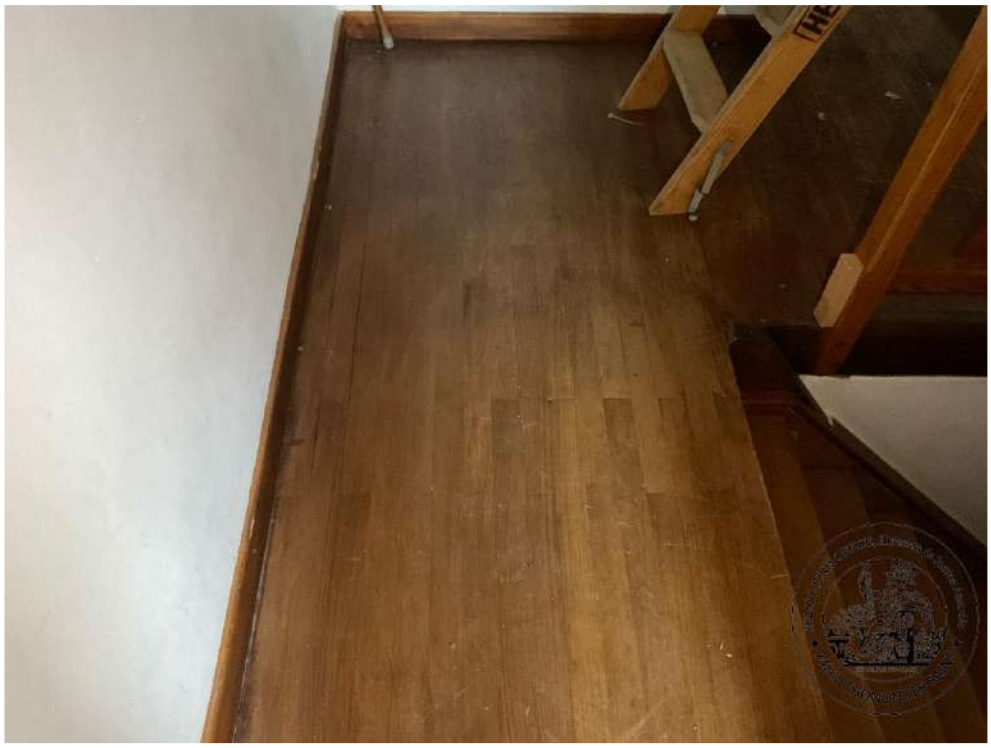






Sol :

Parquet en bois en mauvais état et rayé à de nombreux endroits :











Plinthes :

En bois verni :



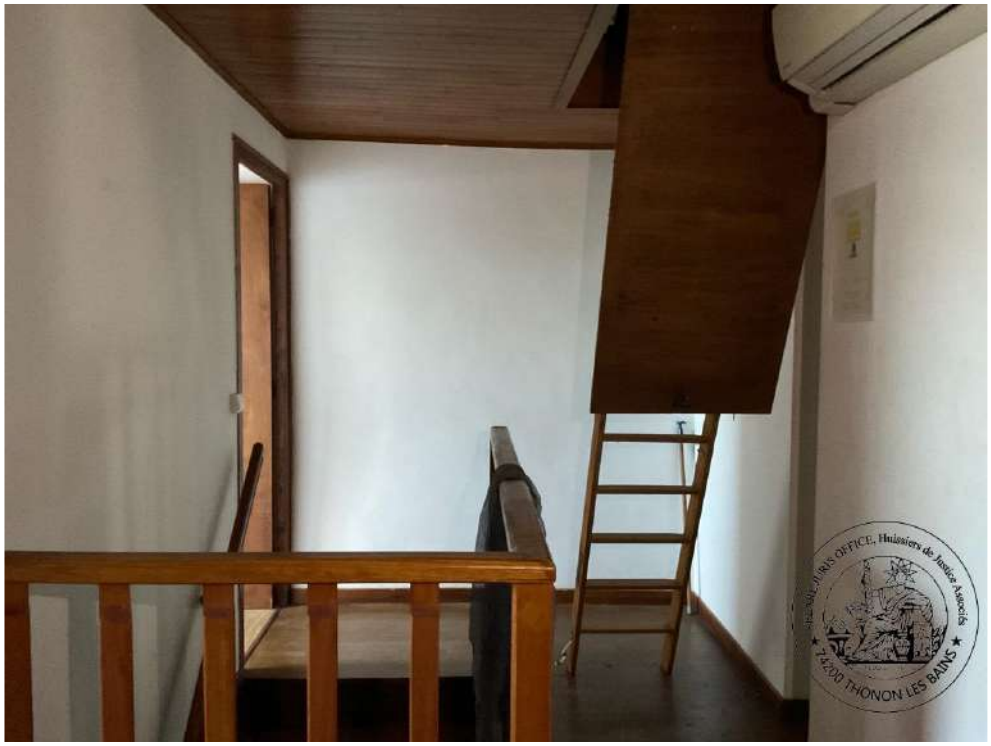


Murs :

Peints en blanc à l'état défraîchi :

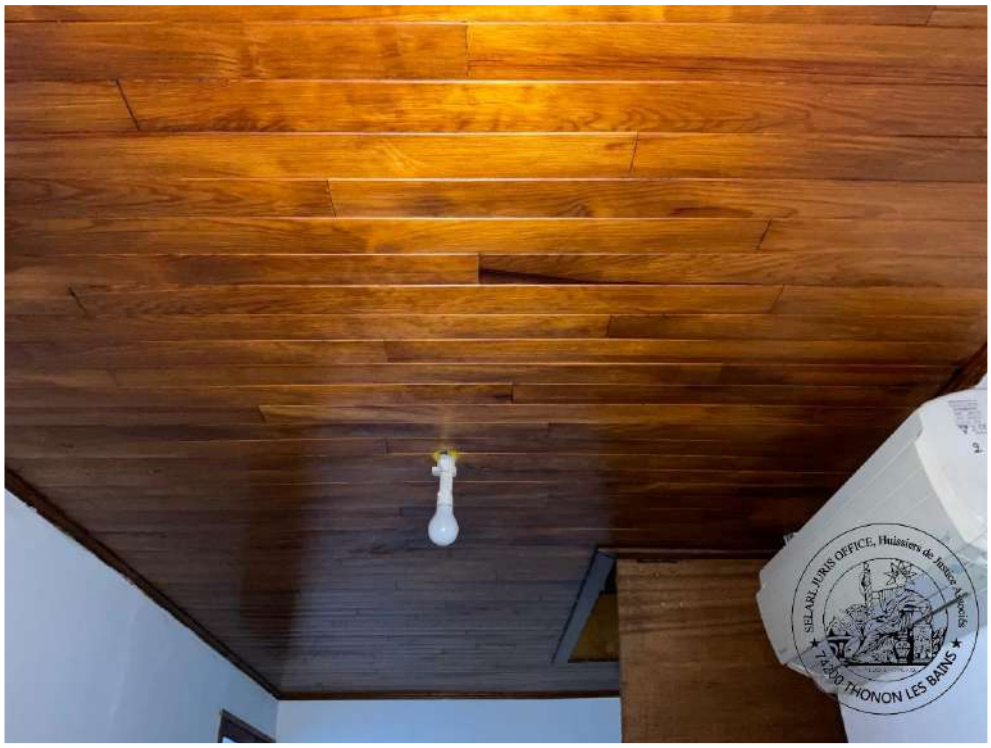






Plafond :

Lambris en bois à l'état d'usage :





Equipements :

Trappe d'accès aux combles avec escalier esamotable, deux points lumineux en plafond, deux blocs clim réversible avec télécommandes :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS






DAIKIN

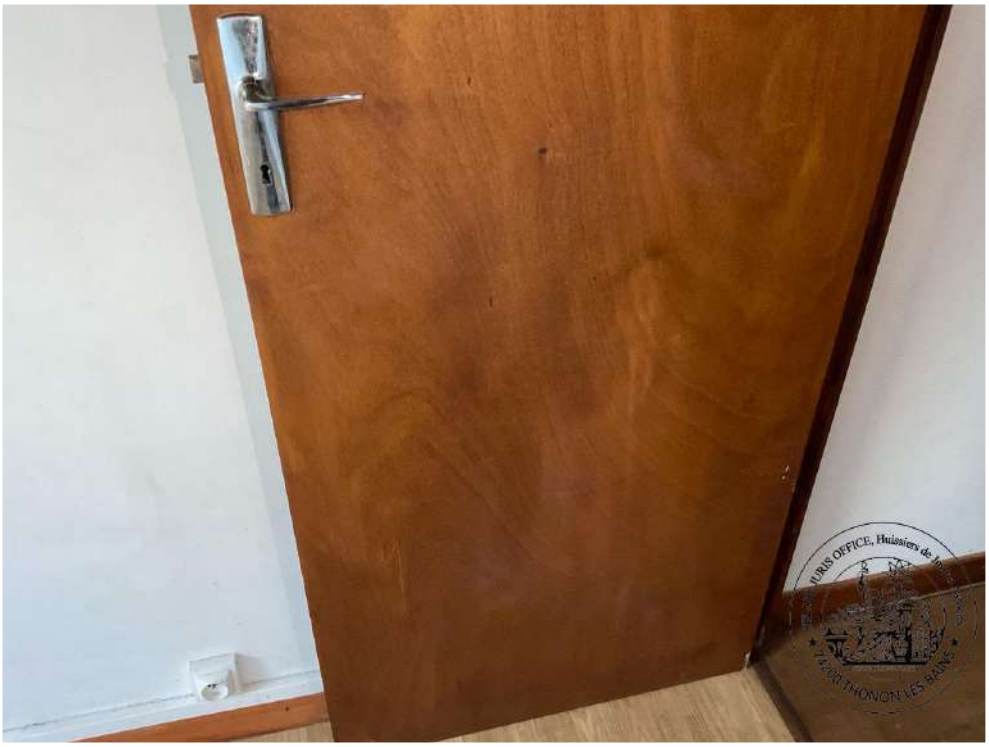
PIÈCE À GAUCHE DE LA MONTÉE D'ESCALIER CÔTÉ OUEST :



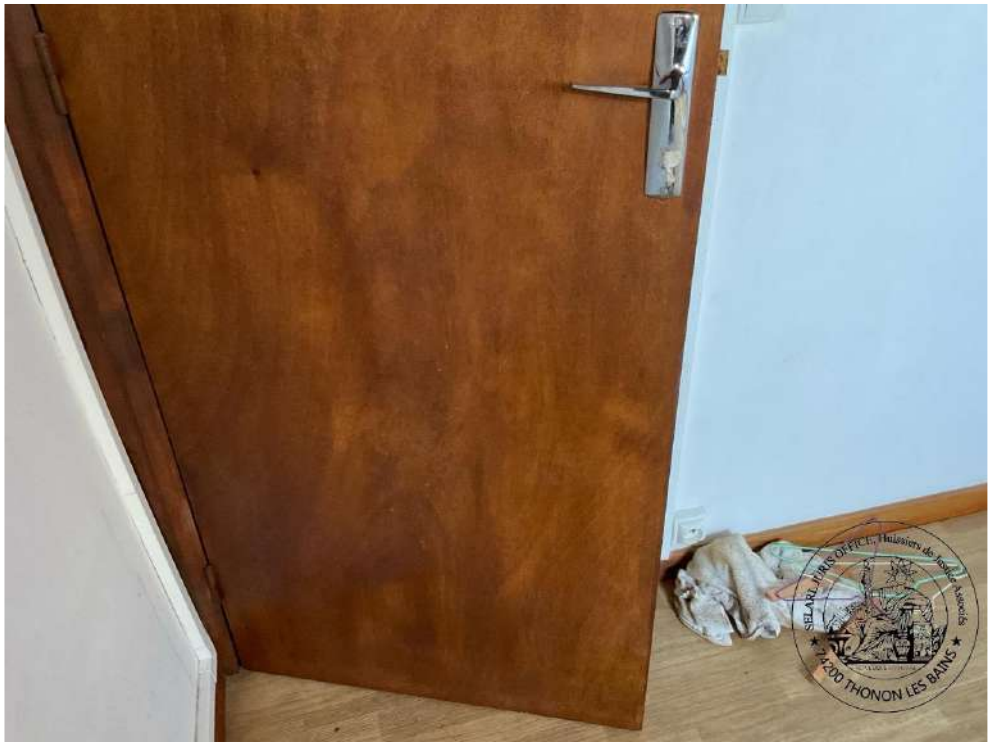


Porte :

En bois verni sans clé :






SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS

Sol :

Linoléum imitation parquet à l'état d'usage :





Plinthes :

En bois verni à l'état d'usage :





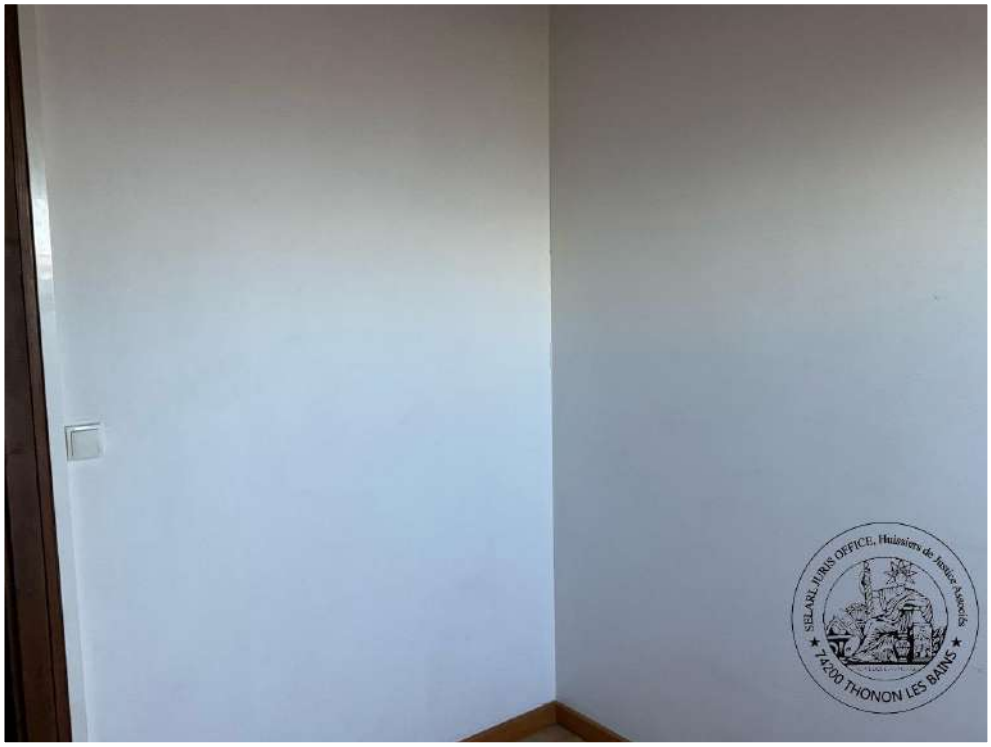
Murs :

Peints en blanc à l'état défraîchi :









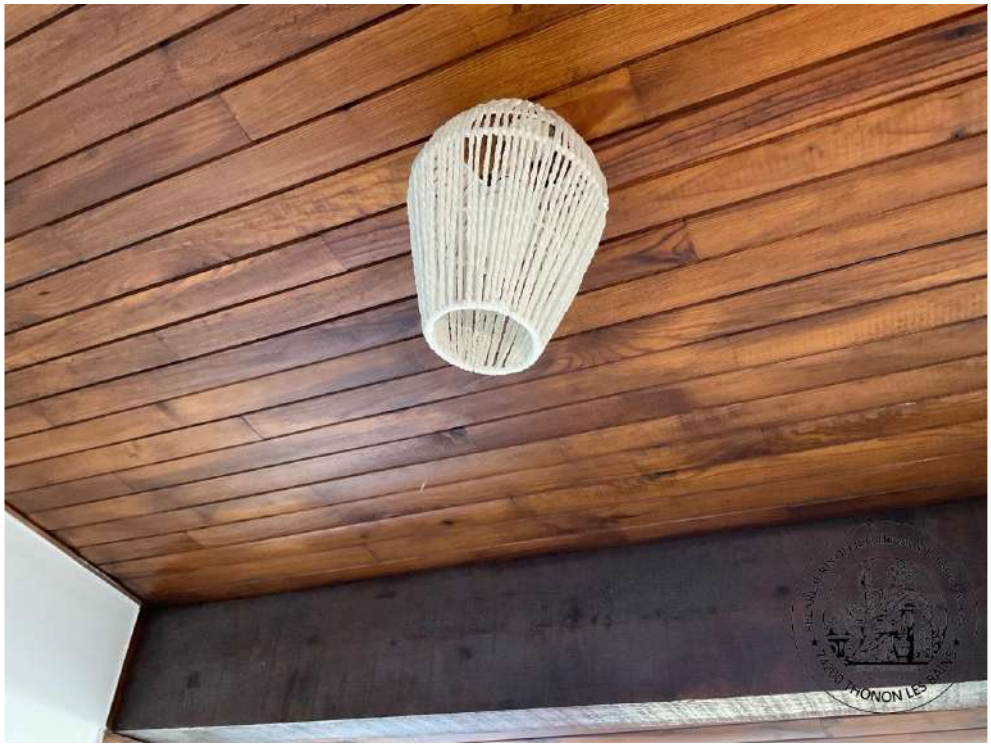
Plafond :

Plafond mansardé et lambrissé en bois verni à l'état d'usage :



Equipements :

Un point lumineux en plafond, une prise électrique arrachée du mur, un vélux avec menuiseries et double vitrage en bon état avec store en tissu bénéficiant d'une vue dégagée sur la frontière suisse, un placard en sous-pente deux portes sans aménagement intérieur :













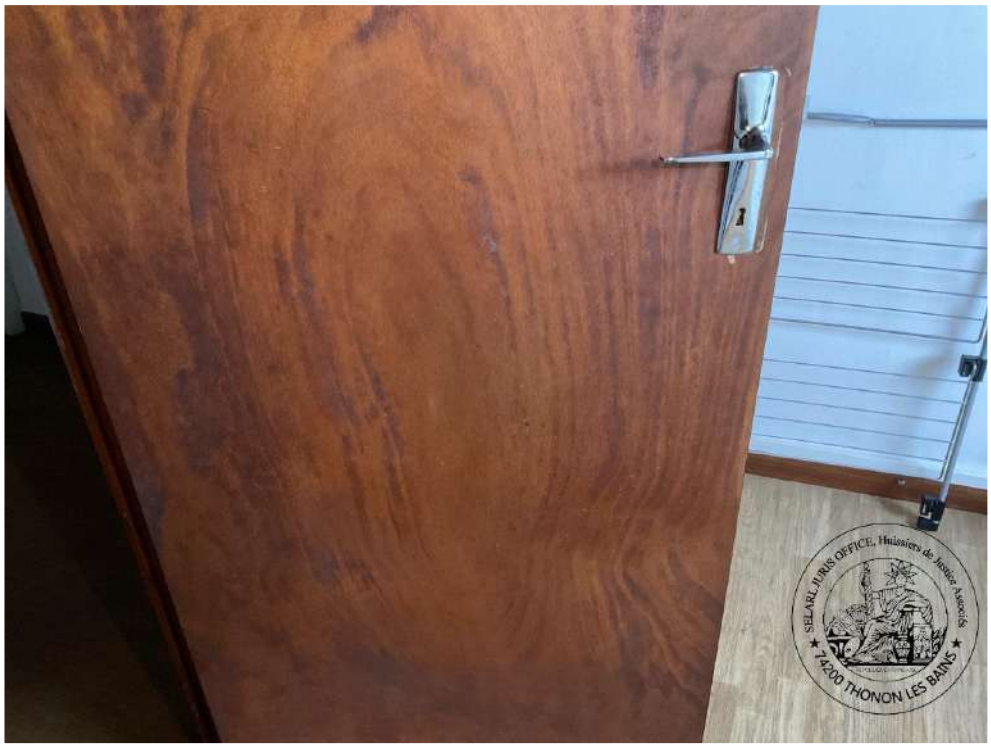
DEUXIÈME PIÈCE CÔTÉ OUEST DERRIÈRE LA CAGE D'ESCALIER :





Porte :

En bois verni sans clé :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS



Sol :

Linoléum imitation parquet à l'état d'usage :

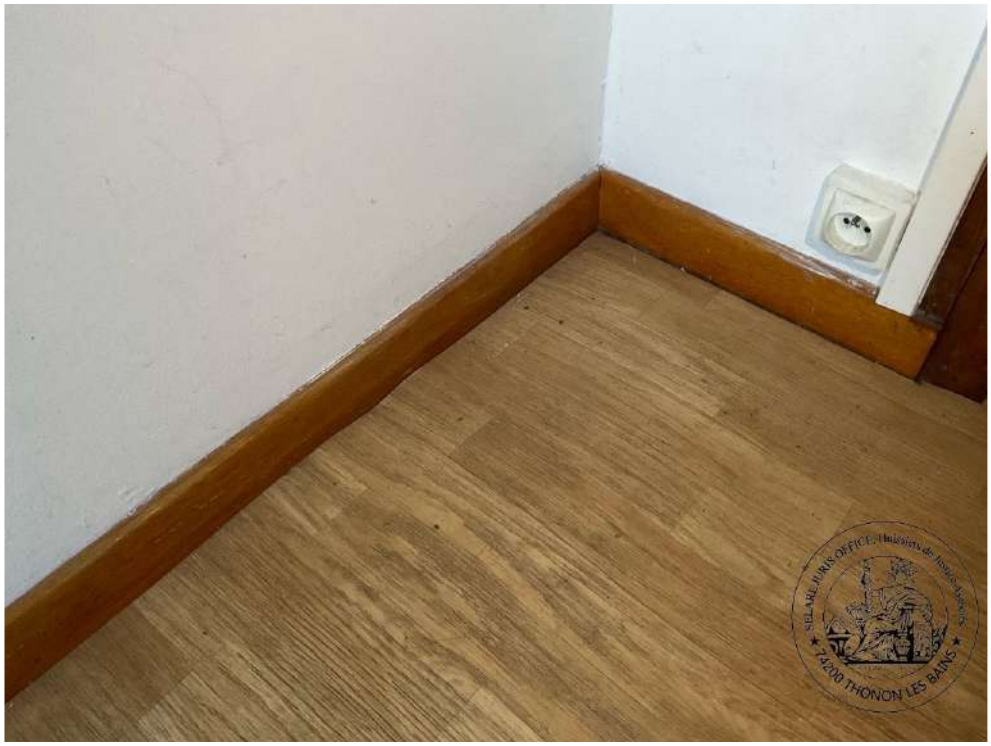




Plinthes :

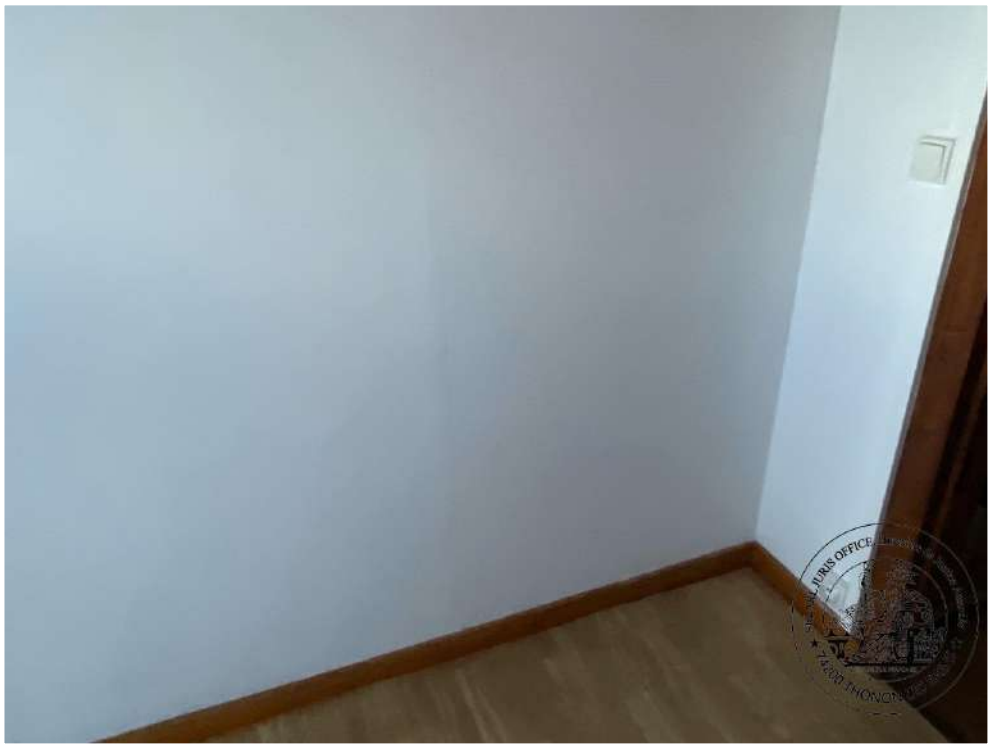
En bois verni à l'état d'usage :

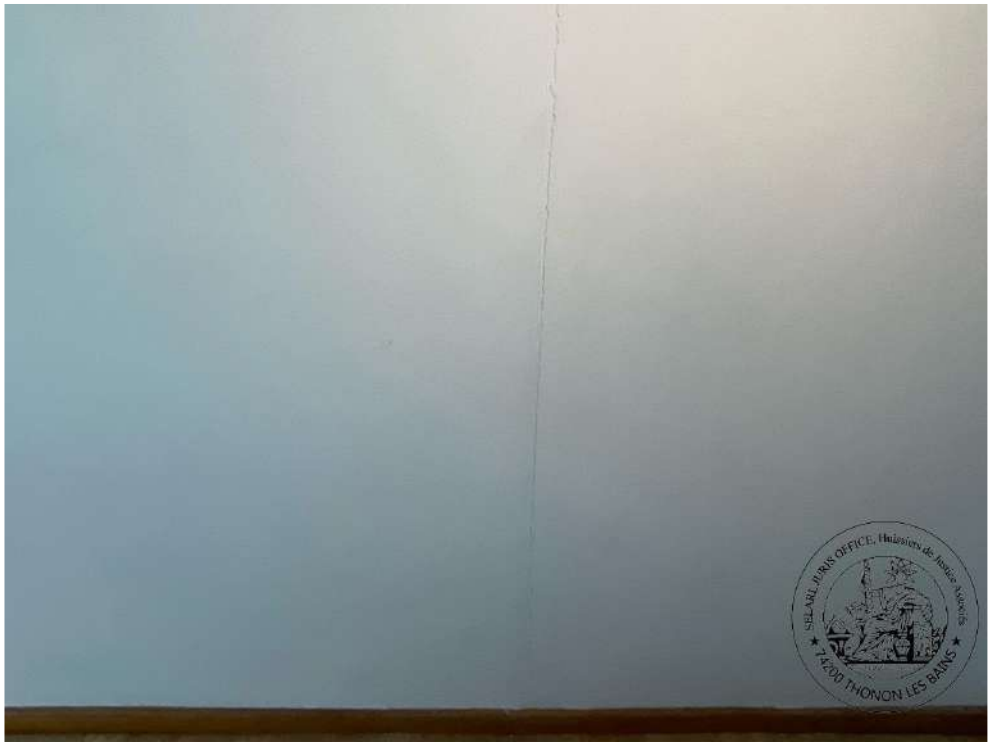




Murs :

Peints en blanc à l'état défraîchi :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


74200 THONON LES BAINS



Plafond :

Mansardé avec une poutre apparente et lambris en bois à l'état d'usage :



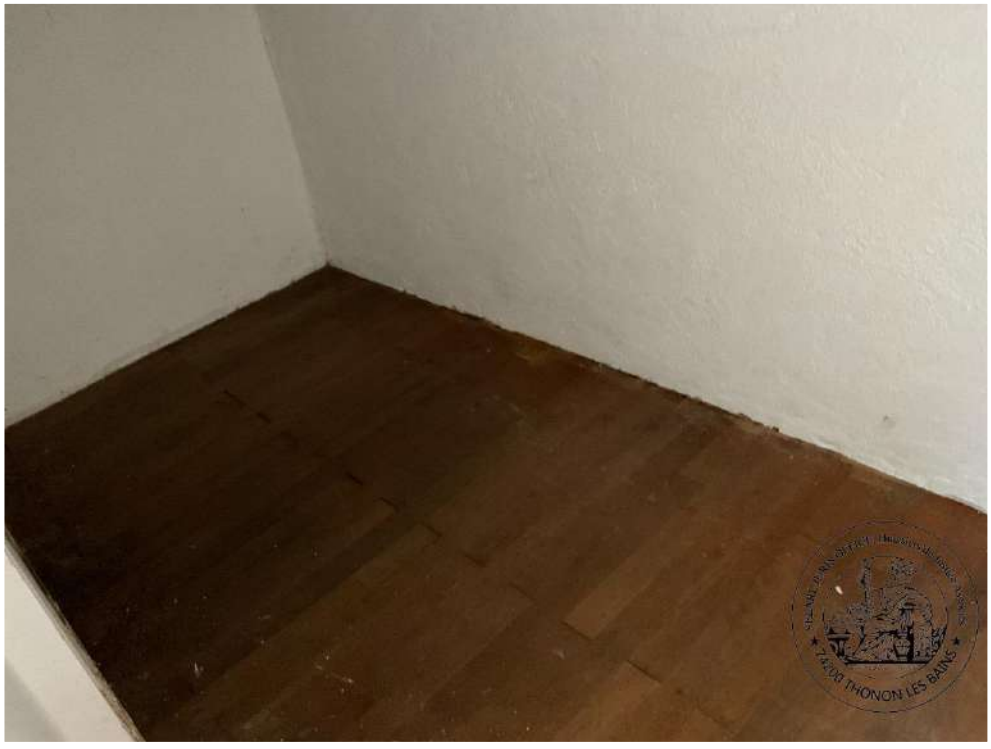
Equipements :

Un point lumineux en plafond, un placard en sous-pente deux portes sans aménagement intérieur, un vélux avec menuiseries et double vitrage en bon état avec un store en tissu :













UNE PIÈCE BORGNE NON VISITABLE FERMÉE À CLÉ :

En milieu de cet étage, nous avons une pièce borgne sans fenêtre donnant sur l'extérieur qui est fermée à clé et dont je n'ai pu avoir accès. [redacted]me déclare qu'il s'agit d'une pièce à usage de chambre dont les locataires ont condamnée l'accès et dont il n'a pas de clé à ce jour. La pièce n'a donc pas pu être visitée :







La pièce bénéficie d'une fenêtre qui donne sur une autre chambre. La pièce est borgne et sans ouverture sur l'extérieur :



GRANDE CHAMBRE EN FOND DE PIÈCE :

À la base, il s'agit de deux pièces à usage de chambre qui ont été réunies selon les déclarations de [redacted] avec suppression de la cloison intérieure :











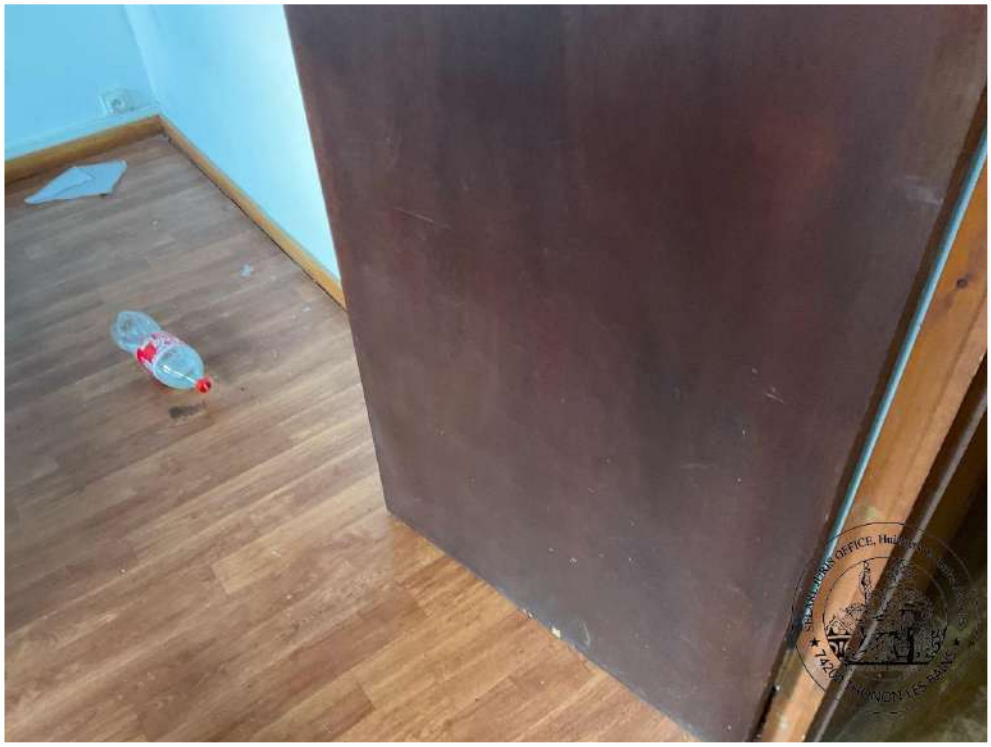


Portes :

Deux portes en bois verni sans clé :





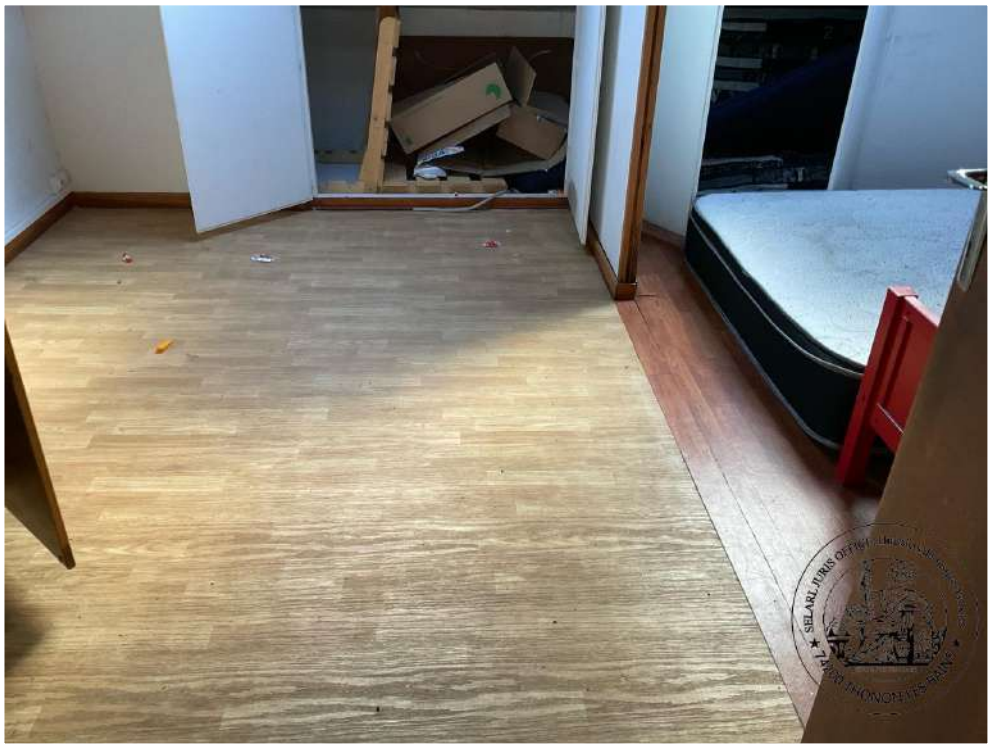


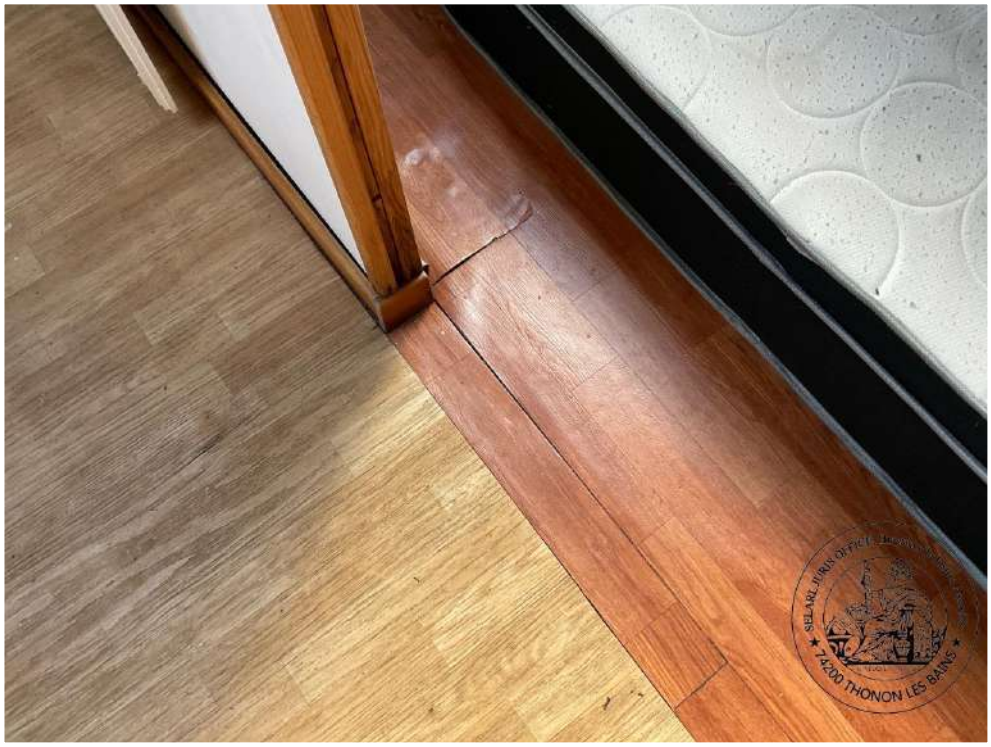


Sol :

Linoléum imitation parquet à l'état d'usage dépareillés suite à la suppression de la cloison intérieure :



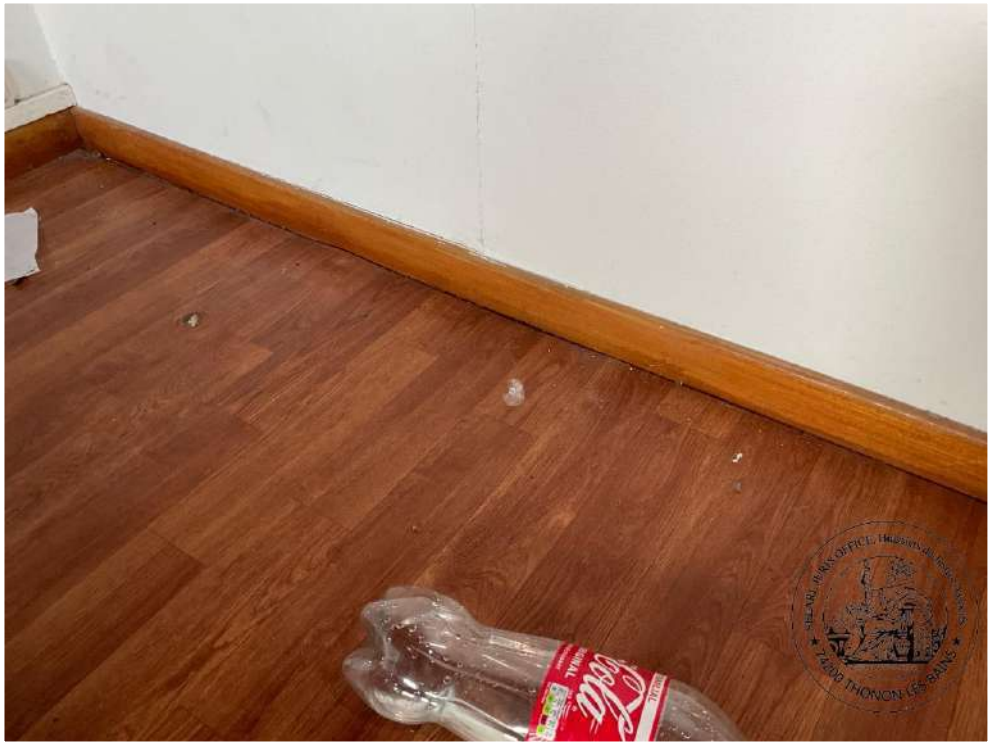


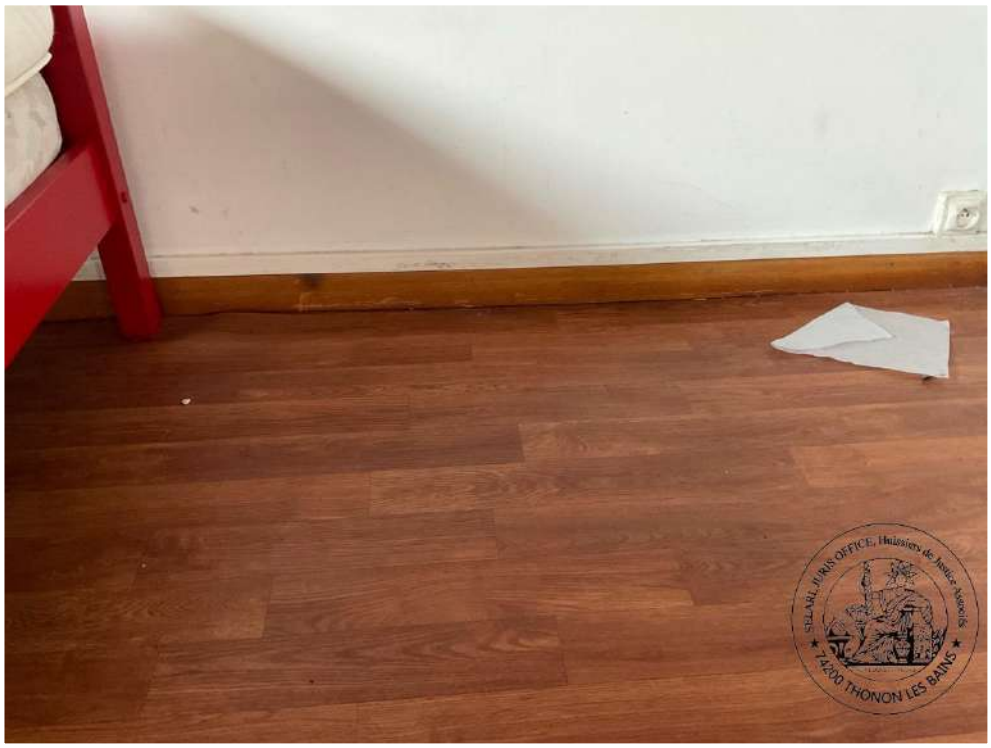




Plinthes :

En bois verni à l'état d'usage :









Murs :

Peints en blanc à l'état défraîchi :










SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS



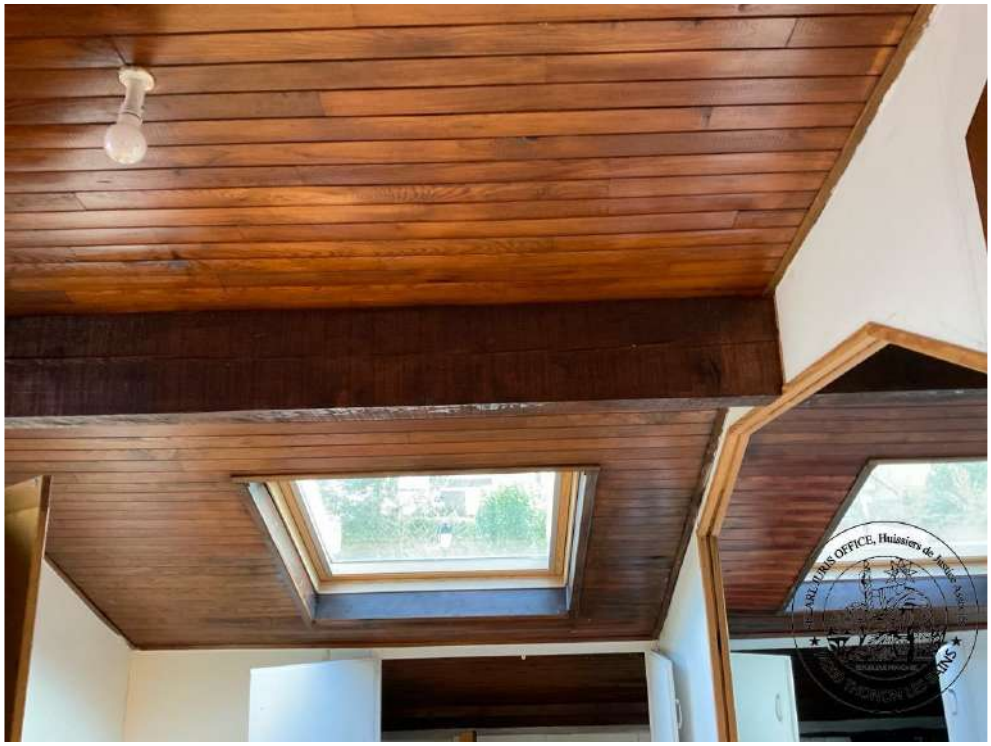




Plafond :

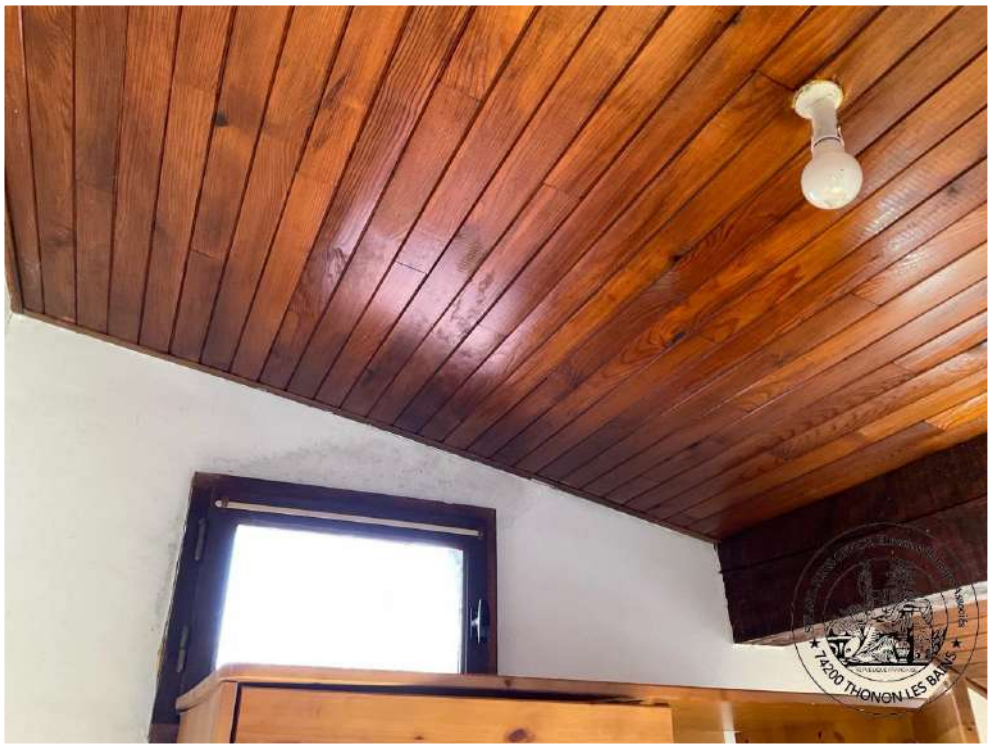
Plafond mansardé et lambrissé en bois à l'état d'usage :





Equipements :

Deux points lumineux en plafond, une petite fenêtre côté Est, deux vélux avec menuiseries et double vitrage à l'état d'usage avec stores en tissu, un placard en sous-pente traversant les deux pièces avec 4 portes en bois peintes en blanc sans aménagement intérieur :

















COMBLES SOUS LA TOITURE :

Les combles sont accessibles depuis un escalier escamotable du palier de l'étage. Les combles sont à l'état brut et ne sont pas isolés à ce jour avec charpente en bois et tuiles apparentes :












2200W
Joint
74200 THONON LES BAINS

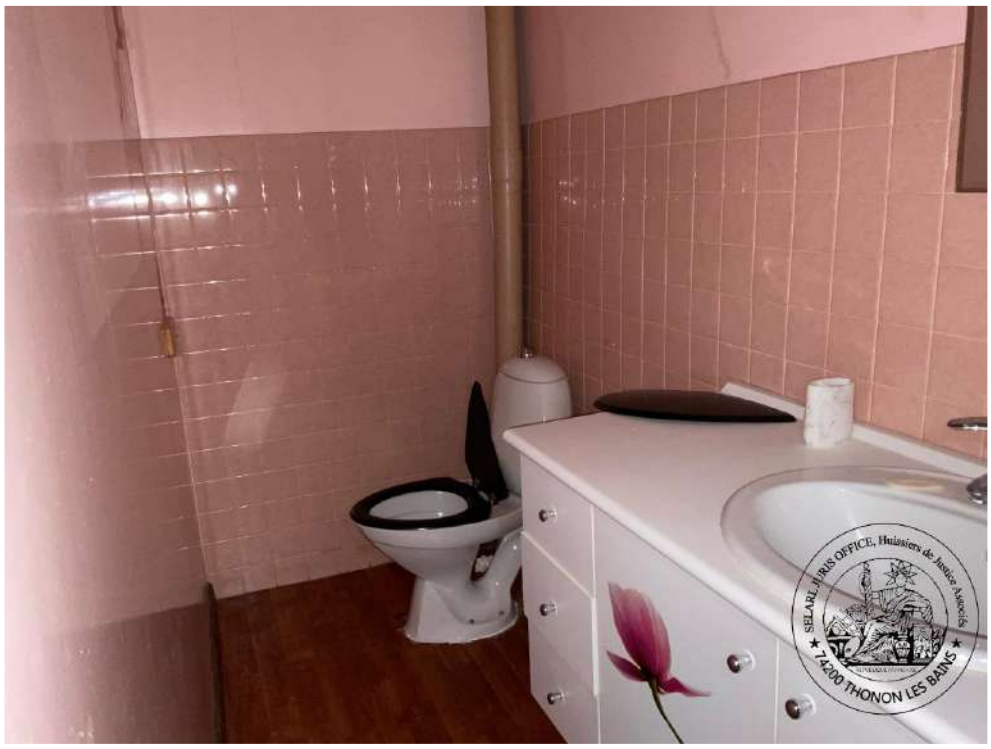

74200 THONON LES BAINS



SALLE DE DOUCHE AVEC WC :



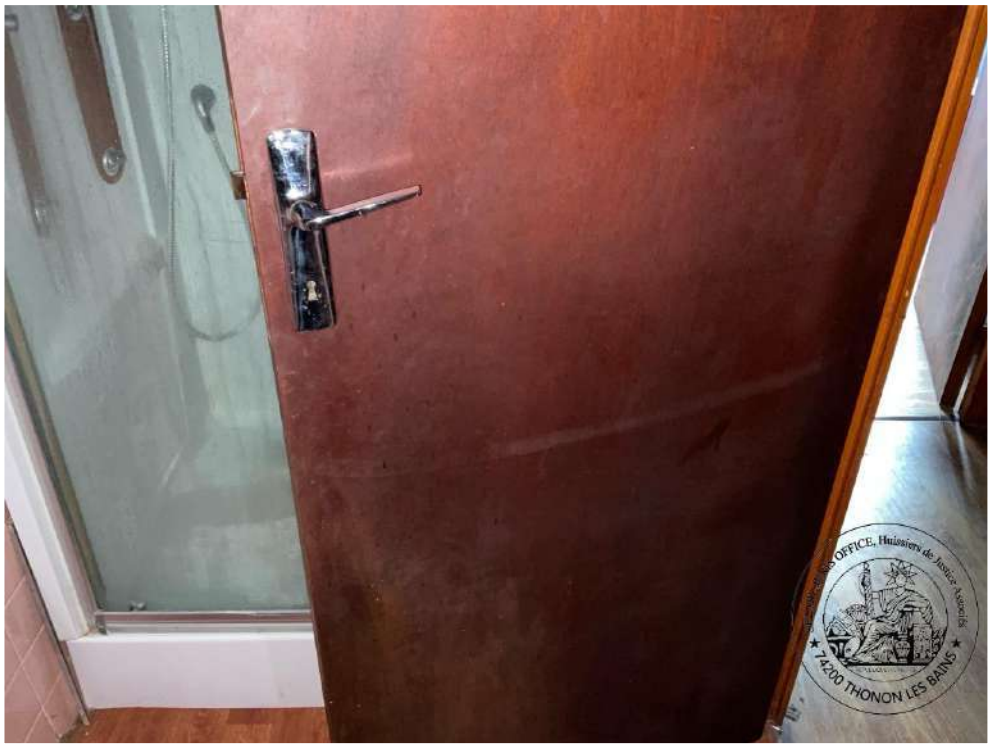




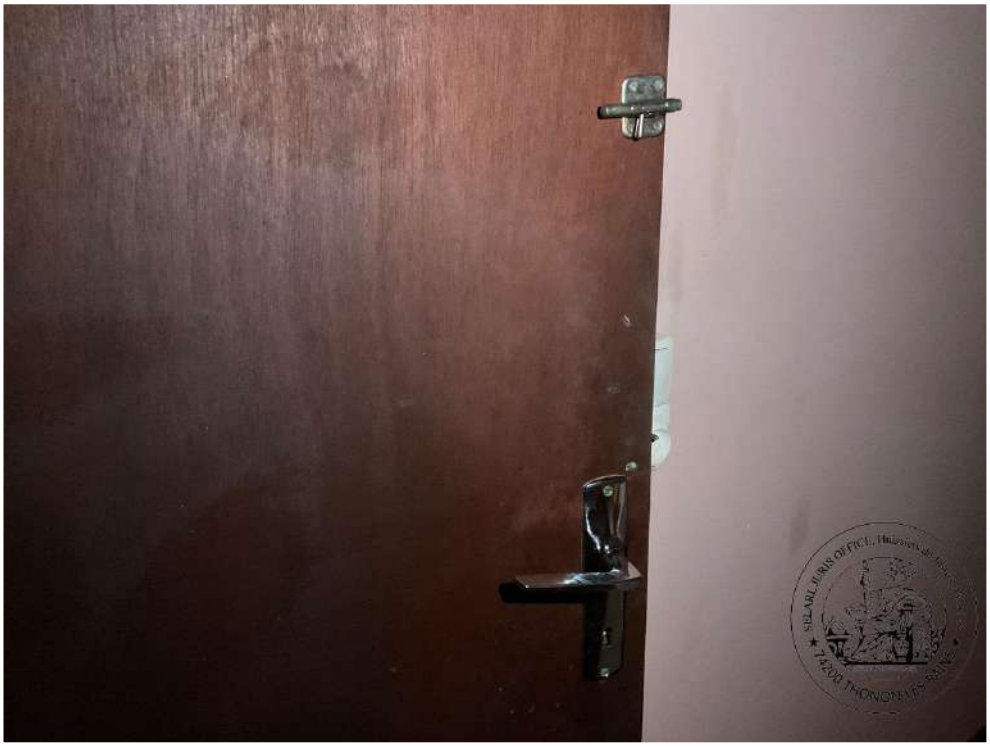


Porte :

En bois verni sans clé avec un verrou intérieur :



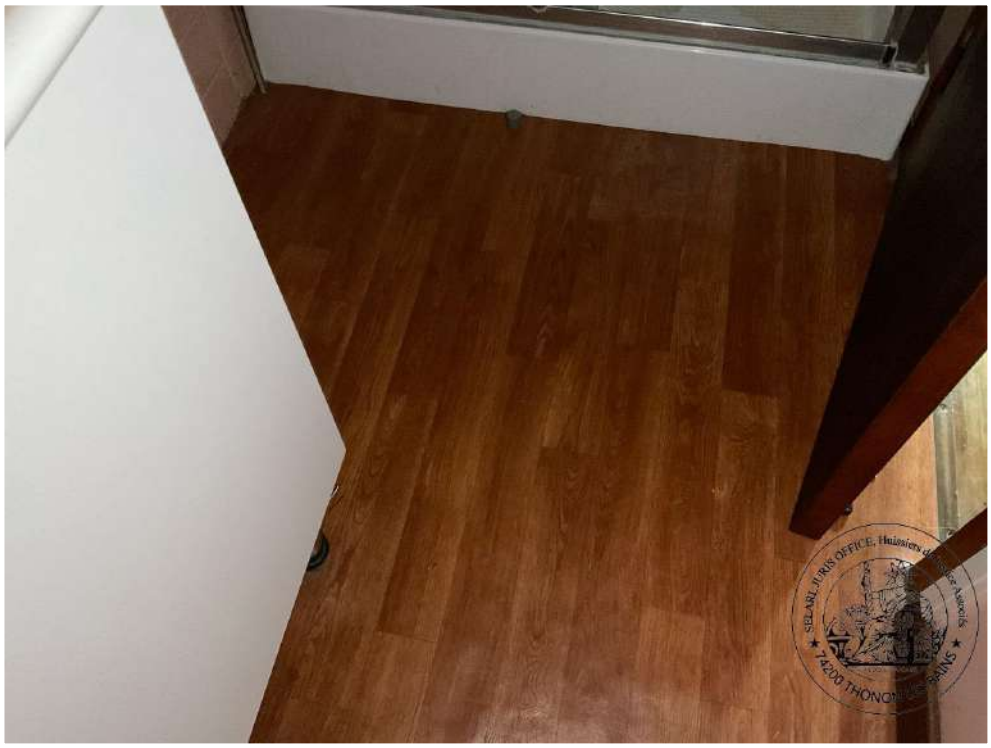




Sol :

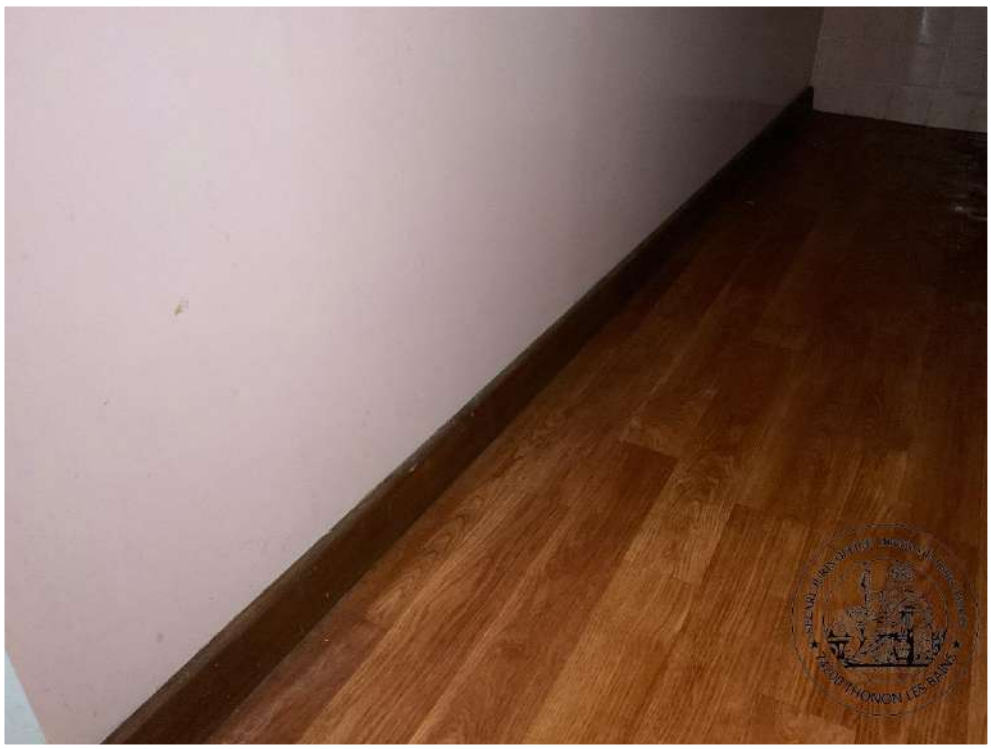
Linoléum imitation parquet à l'état d'usage :





Plinthes :

En bois verni à l'état d'usage côté couloir et sans plinthes sur les murs faïencés :





Murs :

Pour partie : peinture rosée à l'état défraîchie et pour partie faïence rose à l'état d'usage :





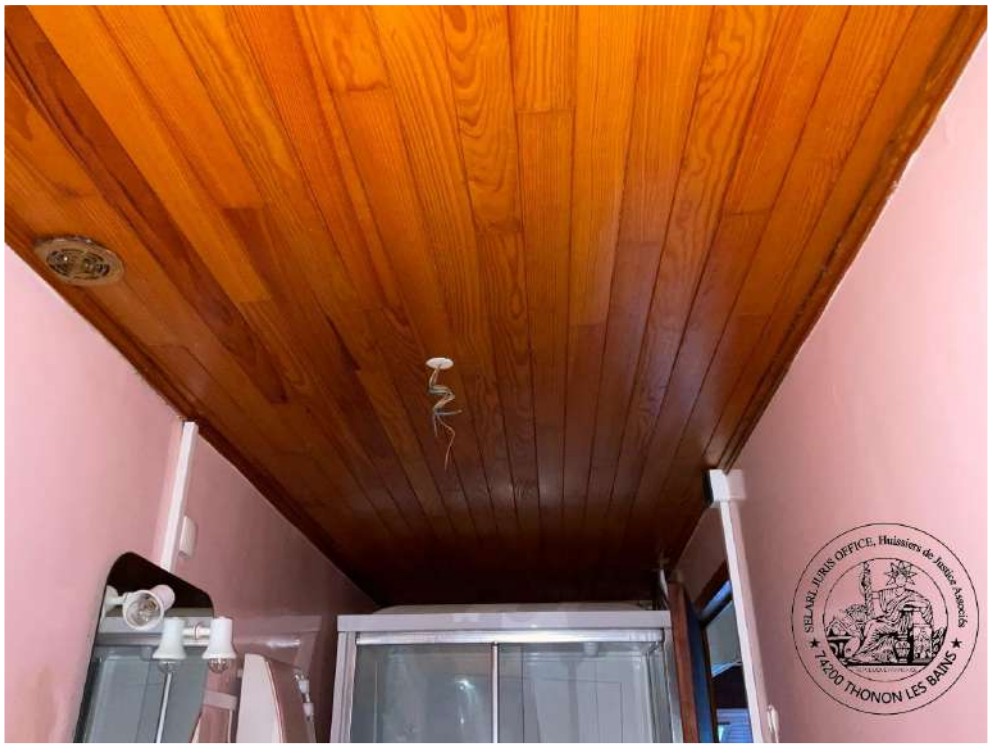






Plafond :

Lambris en bois à l'état d'usage :



Equipements :

Un WC avec abattant cassé, une bouche d'aération en plafond, un point lumineux en plafond avec fils électriques à nu, un plan vasque avec un lavabo et un meuble aménagé en bois blanc, un radiateur soufflant mural ancien un miroir avec points lumineux au-dessus du lavabo, une cabine de douche avec porte coulissante :



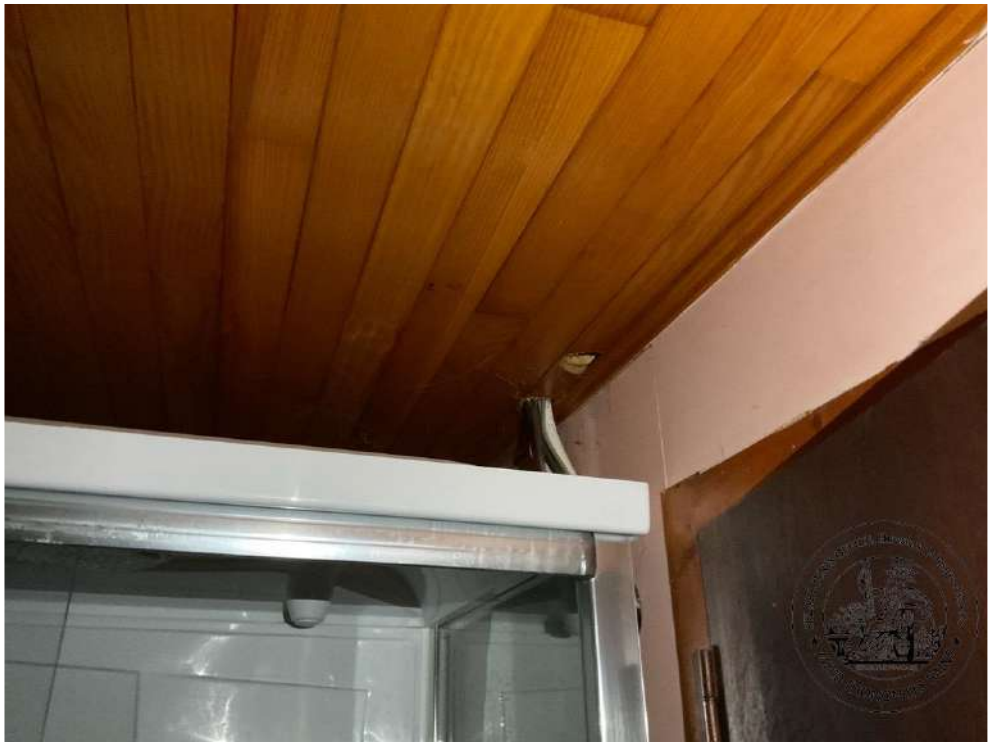












DEUXIÈME PARTIE DU BATIMENT NON LOUÉE :

PARTIE DU BIEN IMMOBILIER CÔTÉ OUEST :







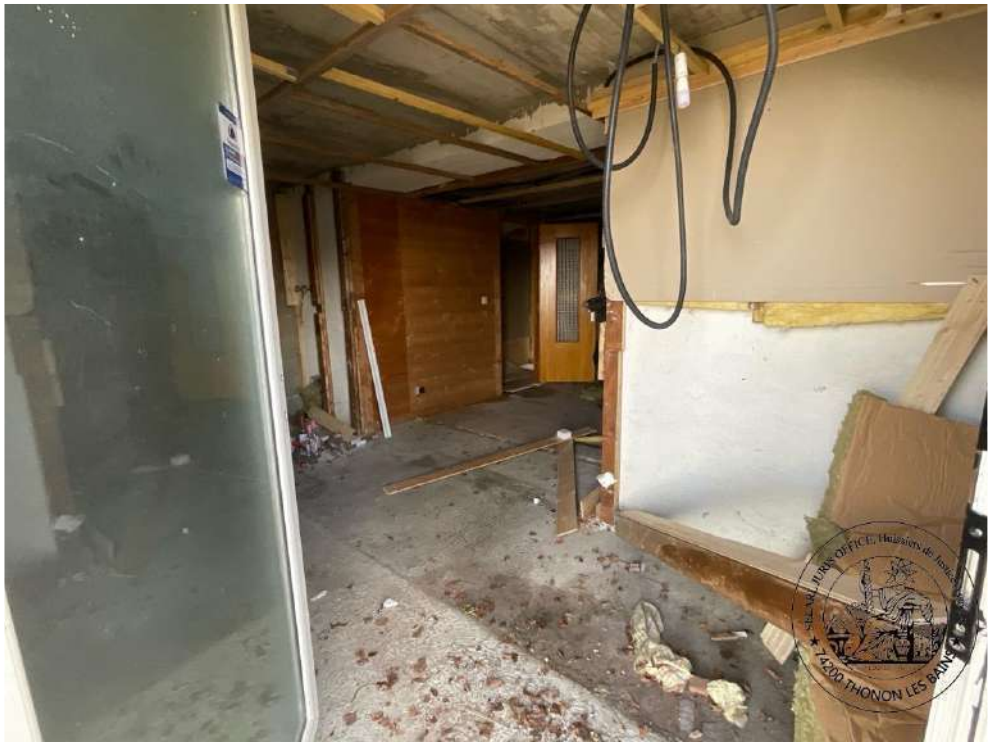


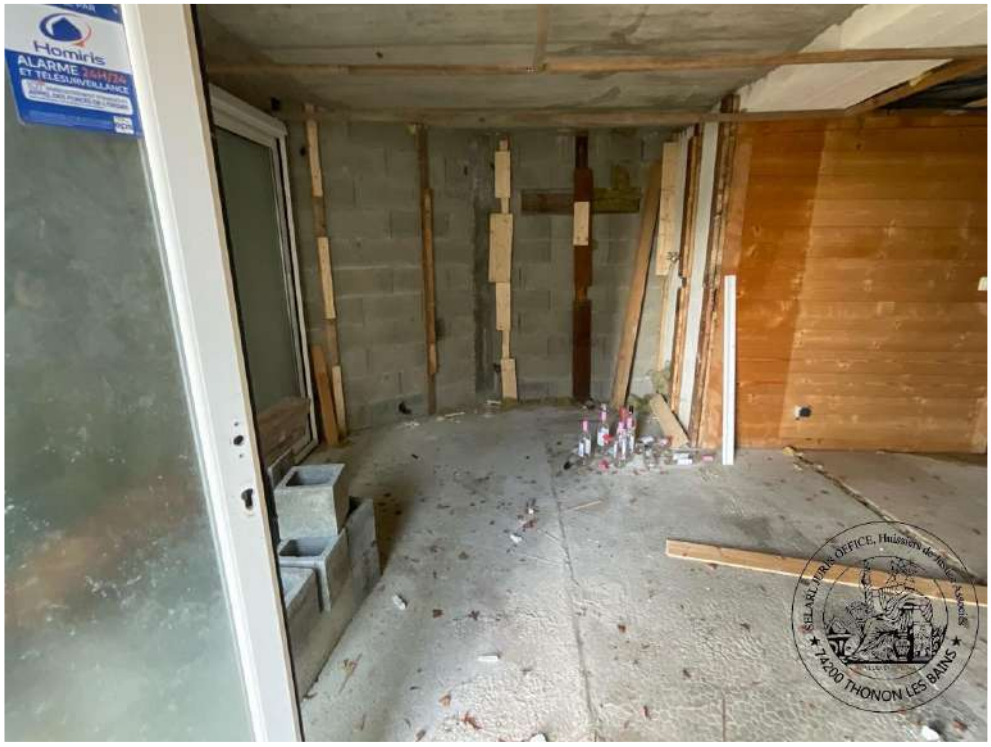
REZ-DE-CHAUSSÉE :

ATELIER INOCCUPÉ À CE JOUR :

[redacted] me déclare que cette partie du bâtiment est libre de toute occupation. La pièce est à l'état brut à ce jour. Comme dans la partie habitation, il n'y a plus d'électricité dans les lieux et l'ensemble de l'appareillage électrique est donc sous réserve de fonctionnement.






Homiris
ALARME 24H/24
ET TÉLÉSURVEILLANCE


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS





Porte :

Porte d'accès avec menuiseries en PVC blanc et double vitrage, absence de poignée sur la porte :









Sol :

Pour partie : dalle en béton à l'état brut et pour partie : planche en bois à l'état brut :






ROCKWOOL

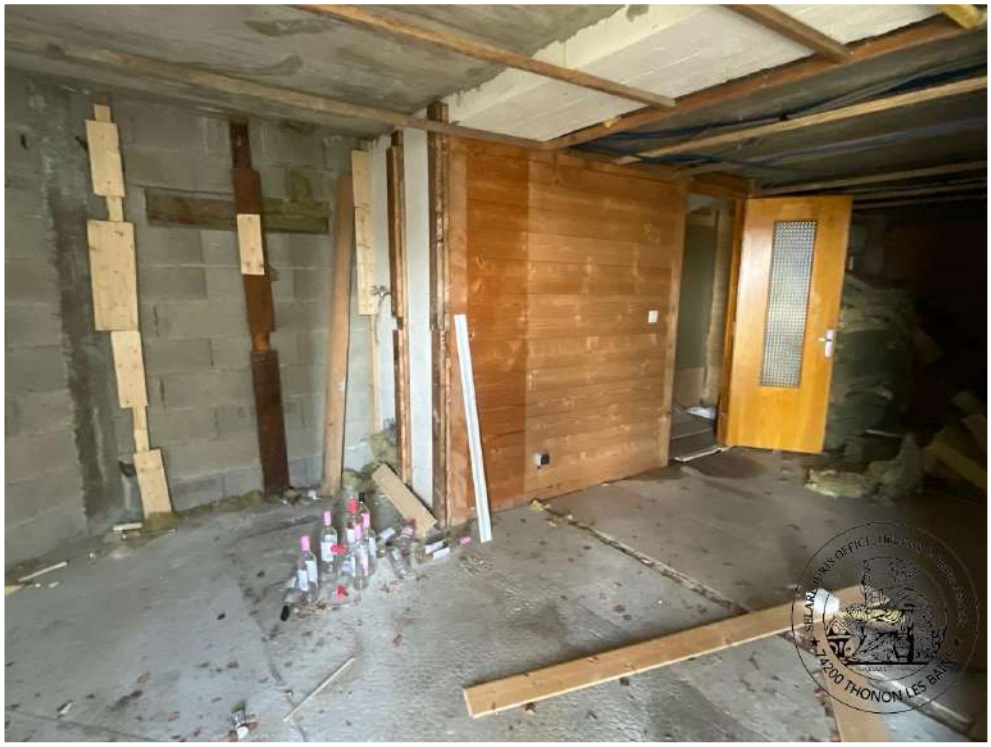
Murs :

A l'état brut et sans isolation :











Plafond :

Dalle en béton à l'état brut et parpaings apparents :



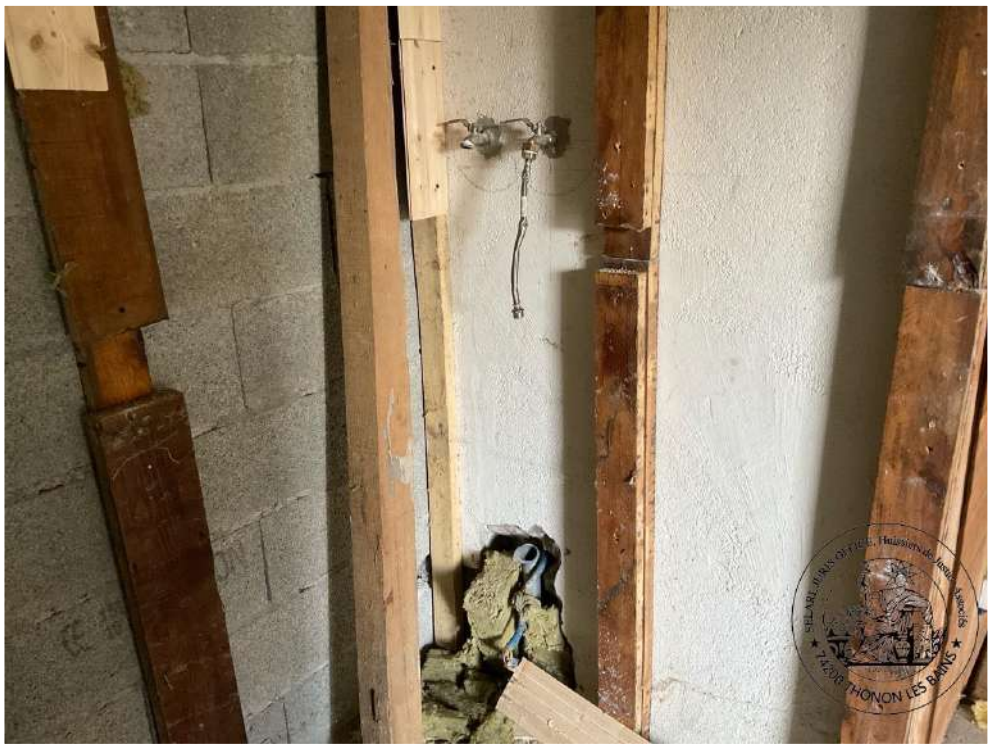


Équipements :

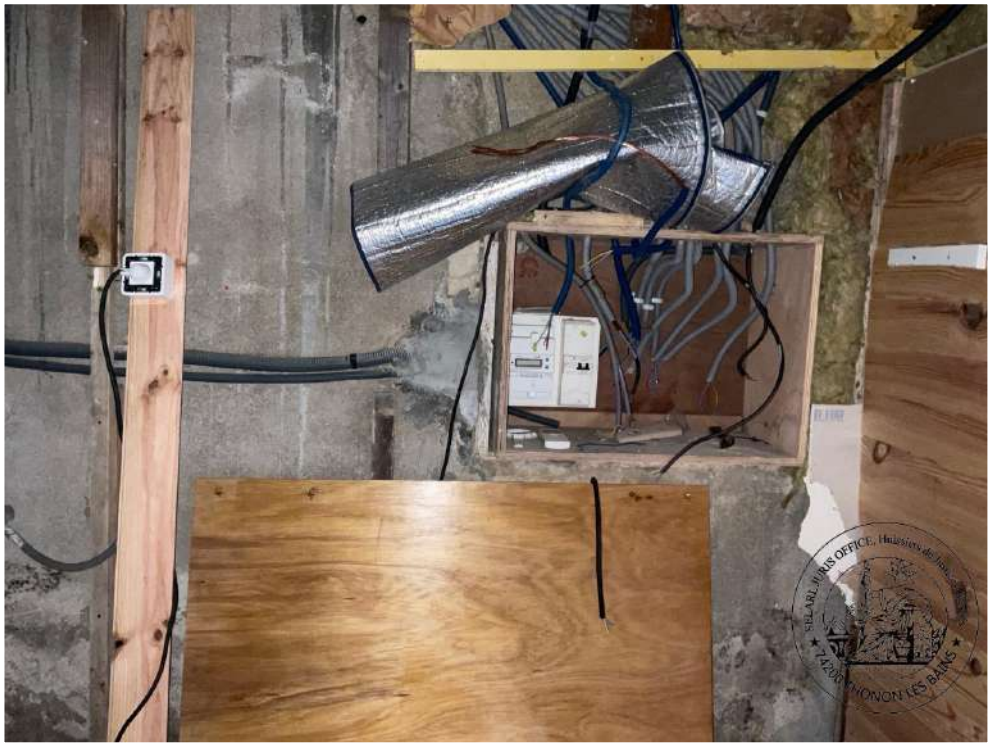
Une baie vitrée coulissante double vitrage avec menuiseries en alu blanc, volet roulant électrique sous réserve de fonctionnement car le câble électrique est sectionné, une arrivée d'eau, câbles électriques pendants en plafond, un compteur électrique avec disjoncteur mais absence du tableau électrique et tous les câbles électriques sont sectionnés à ce jour, un bloc clim réversible avec télécommande sous réserve de fonctionnement en l'absence d'électricité :

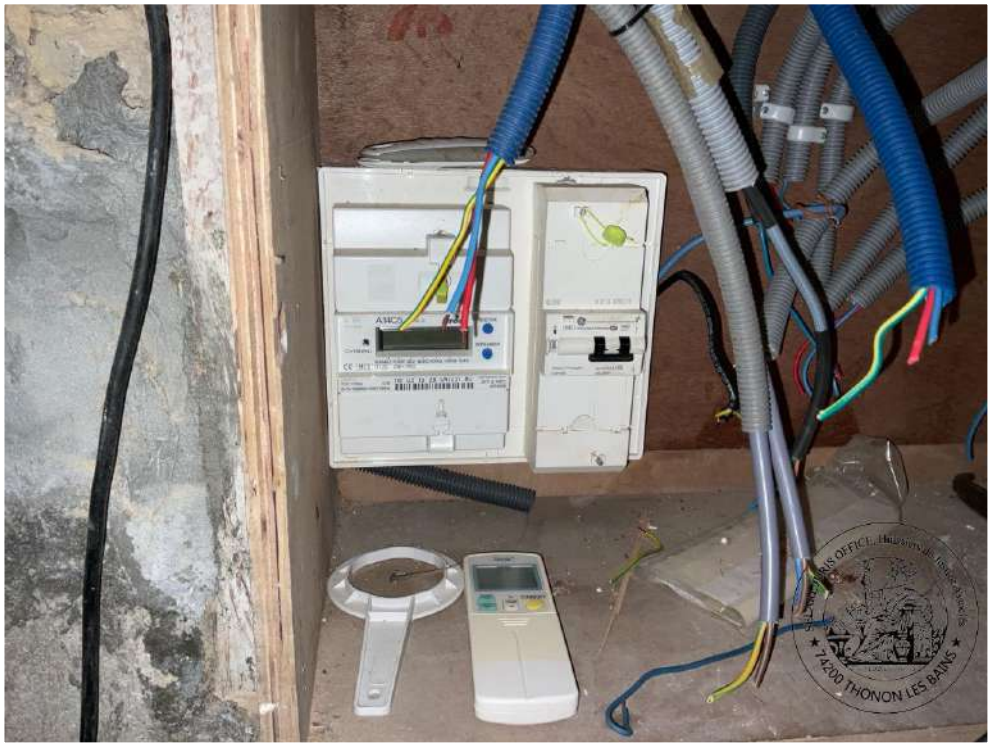
















WC DE L'ATELIER :

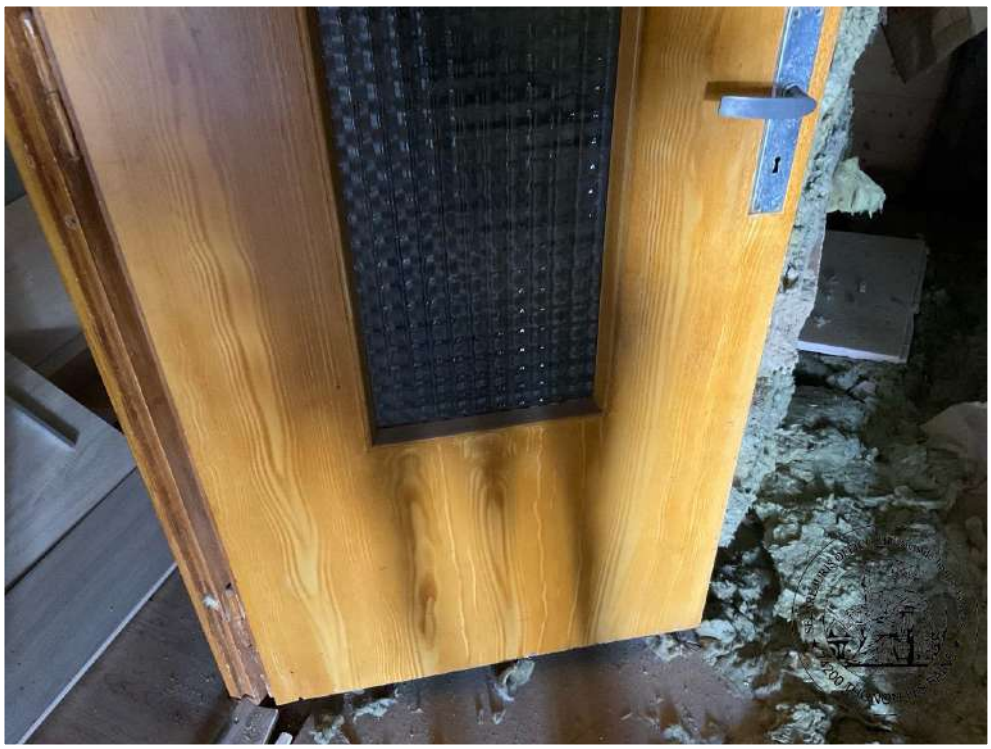






Porte :

En bois sans clé avec insert central vitré :

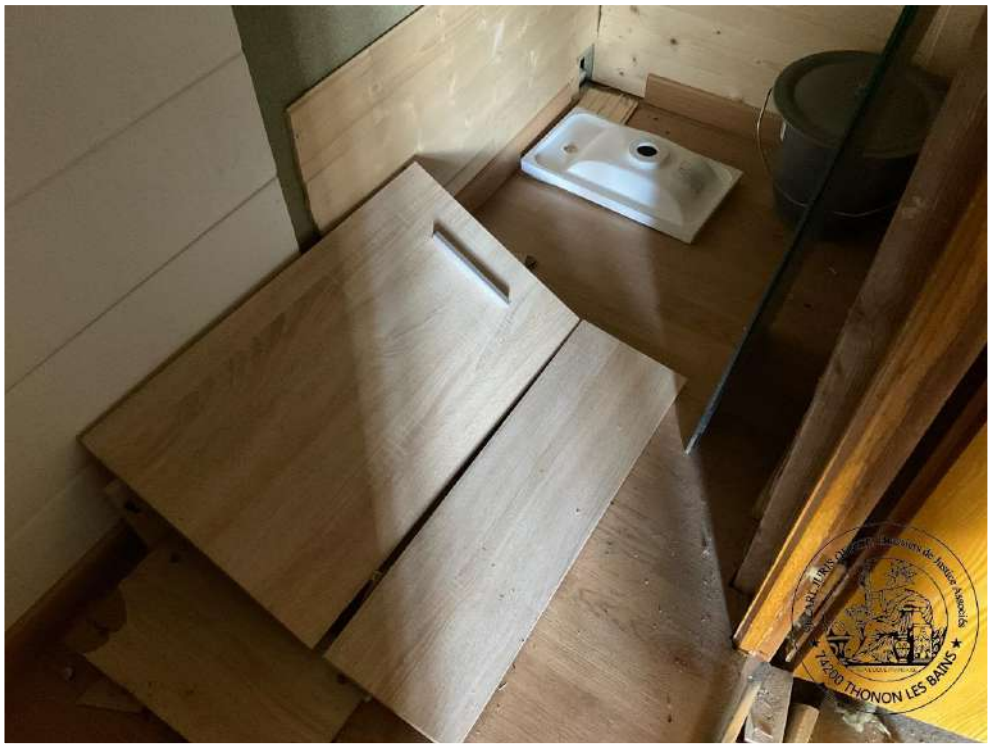






Sol :

Parquet en bois :





Plinthes :

Parquet en bois :





Murs :

Lambris en bois mais les murs ne sont pas entièrement terminés :











Plafond :

Lambris en PVC blanc non terminé :





Équipements :

Un bloc WC cassé et non utilisable, fils électriques pendants :







PIÈCE CÔTÉ SUD-EST A USAGE DE CAVE / REMISE :





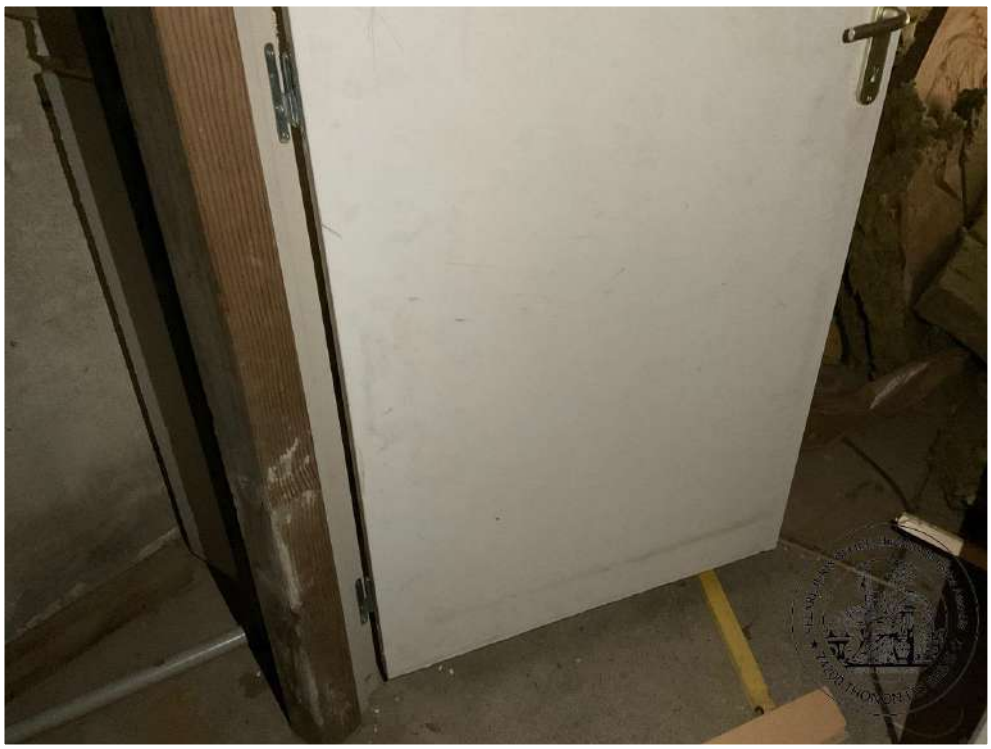






Porte depuis le local précédemment visité :

En bois peinte à l'état défraîchi avec également un escalier desservant l'étage de ce local :









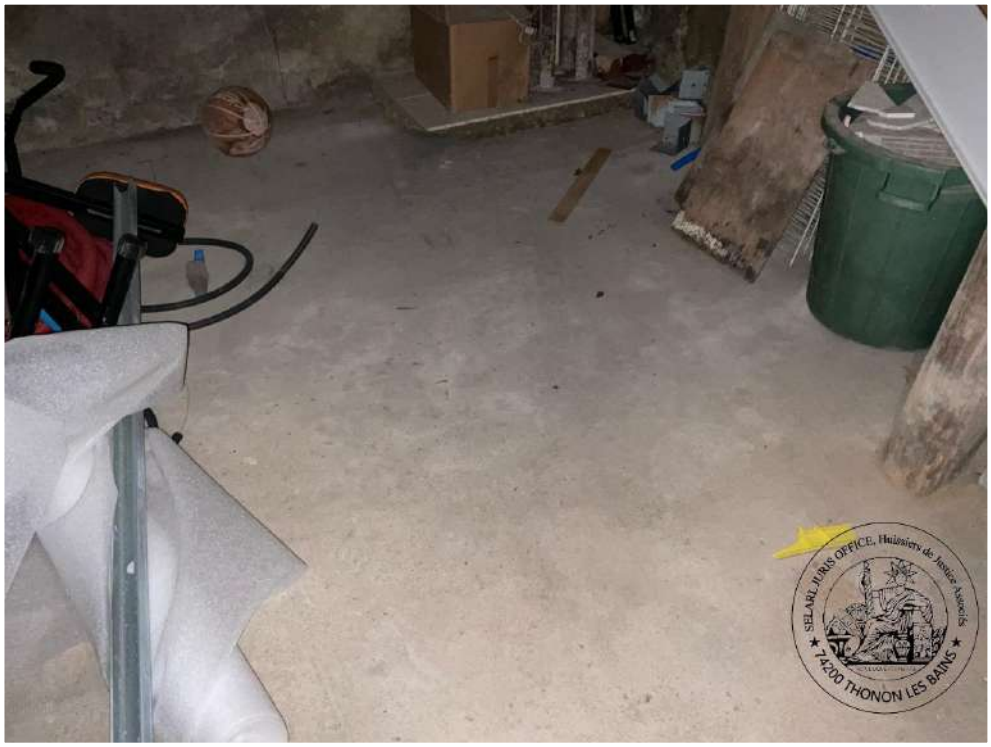


Sol :

Dalle en béton et pierres apparentes à l'état brut :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS

Murs :

Béton à l'état brut et sans revêtement mural :











Plafond :

Plancher en bois sans isolation avec poutraison en bois apparentes :





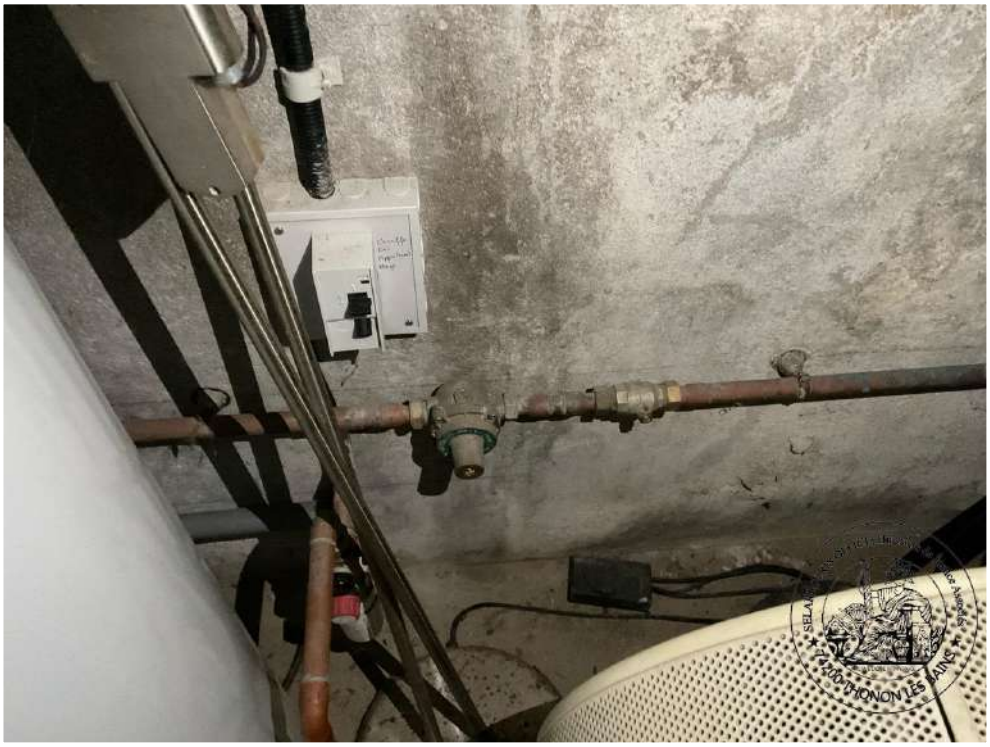


Équipements :

Deux cumulus électriques sous réserve de fonctionnement dont un pour ce local du rez-de-chaussée inférieur et un pour l'appartement du dessus, arrivées d'eau indépendantes pour ce local et pour l'appartement du dessus, deux ouvertures condamnées à ce jour, point lumineux sous réserve de fonctionnement :













CAVE ANCIENNE EN SOUS-SOL ACCESSIBLE UNIQUEMENT DEPUIS LA PIECE PRECEDEMMENT DECRITE /

En fond de pièce, côté ouest, nous avons accès à une trappe desservant une cave en sous-sol : la pièce est borgne à usage de cave traditionnelle :

















ESCALIER DESSERVANT UNE PIÈCE À L'ÉTAGE :

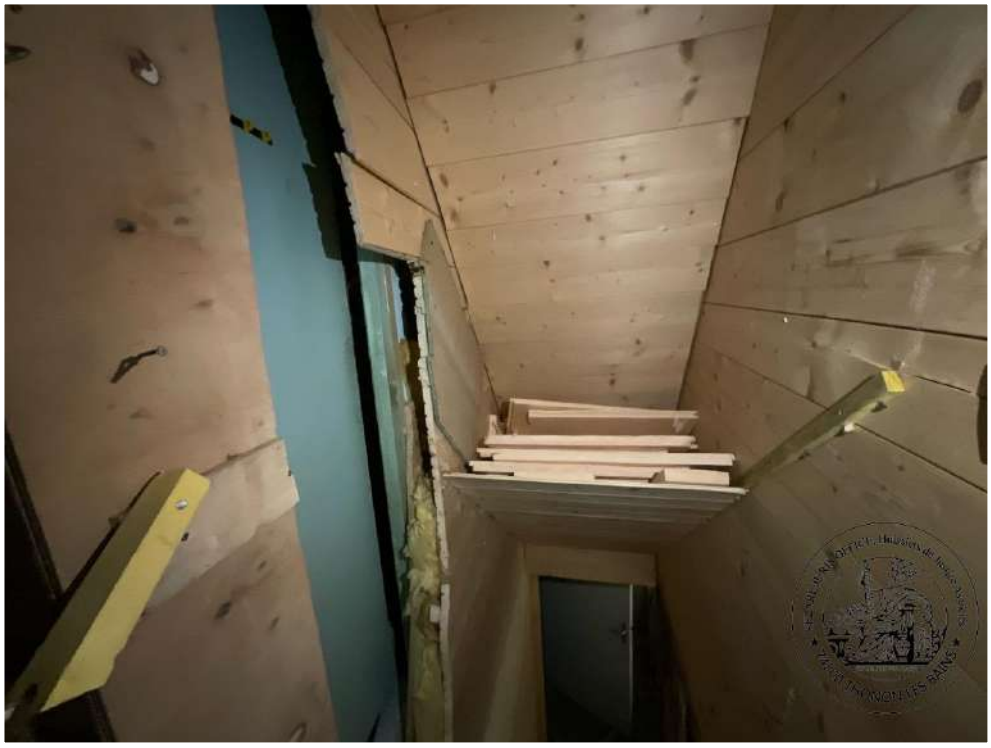








Depuis cet escalier et dans la montée d'escalier, le lambris mural a été pour partie arraché pour accéder à une ancienne porte située dans la salle de bains de l'appartement de l'étage qui nous a donné l'accès pour le présent procès-verbal de description sans ouverture forcée :







GRANDE PIÈCE DE L'ÉTAGE CÔTÉ OUEST :



Il est à noter que la pièce est inoccupée à ce jour et sans aucun équipement :















Porte du local au sommet de l'escalier :

En bois peint en blanc avec insert central vitré sans clé :






SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS

Sol :

Pour partie carrelage ancien rouge et à l'extrémité de la pièce : dalle en béton à l'état brut sans revêtement de sol :






Perlenbacher
Perlembourg
Perlembourg
74200 THONON LES BAINS


74200 THONON LES BAINS

Plinthes :

Absence de plinthe à ce jour pour partie, le reste en bois + carrelage avec des éclats :











Murs :

En mauvais état d'une manière générale, pour partie peinte en blanc à l'état défraîchi, une partie faïencée à l'état ancien, une partie peinte en rose en mauvais état avec une saignée apparente dans un mur pour le passage d'une gaine électrique, l'extrémité de la pièce est en grande partie à l'état brut avec une légère isolation et du lambris non terminé :

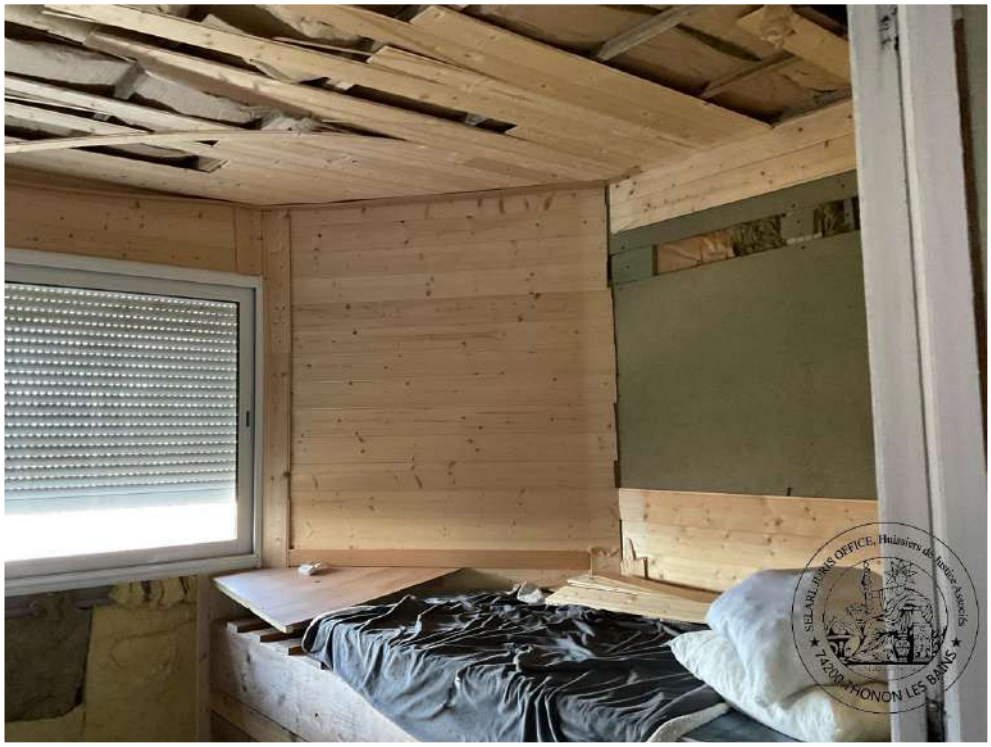


















Plafond :

Lambris ancien dans la grande pièce et en cours d'aménagement dans l'extrémité de la pièce :







Équipements :

Une fenêtre coulissante avec menuiseries en alu blanc double vitrage, volet roulant électrique sous réserve de fonctionnement car le câble électrique est sectionné, une porte-fenêtre ancienne, absence d'équipement sanitaire dans la pièce à part une baignoire ancienne, un bloc clim réversible sous réserve de fonctionnement, un point lumineux en plafond :




SELARL JURIS OFFICE, Huissiers de Justice Associés
74200 THONON LES BAINS


74200 THONON LES BAINS













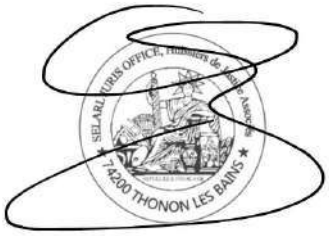




De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 207 pages pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé les pièces suivantes :

- Bail d'habitation du 16.05.2022
- Diagnostics immobiliers du Cabinet QUALICONTROL

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE	
ART. R444-3	221,36
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE	
TOTAL VACATION	300,60
TRANSPORT (SCT)	9,40
TOTAL HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TAXE FORFAITAIRE	
Art.302 bis Y CGI	0,00
FRAIS POSTAUX	0,00
TOTAL TTC	**637,63**



Florian VOISIN
Commissaire de Justice

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété

Année de référence : 2024	Département : 74 0	Commune : 031 BEAUMONT	TRES : 044	Numéro communal : +00267

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire — Numéro propriétaire : PBHH4X

Dénomination : 659[redacted]

Adresse : 45 RTE DES PITONS
74160 BEAUMONT

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local						Évaluation du local															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
21	A	245		45	RTE DES PITONS	0260	A	01	00	01001	740310016225	031A	C	H	MA	6	1030							P		1 030

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
1 030 euro(s)	0 euro(s)	1 030 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation																Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
21	A	245	45	RTE DES PITONS	0260		1	031A		S		Sols		02	35	0,00							

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	02	35	0	0	0	0	0	0

Délivré le 19/12/2024
Source : Direction Générale des Finances Publiques

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 19/12/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 7404301112

SF2416348780

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 074 *Commune :* 031 BEAUMONT

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
A	0061			CORNOLLETEY	0ha01a98ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

SPDC

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
BEAUMONT

Section : A
Feuille : 000 A 61

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

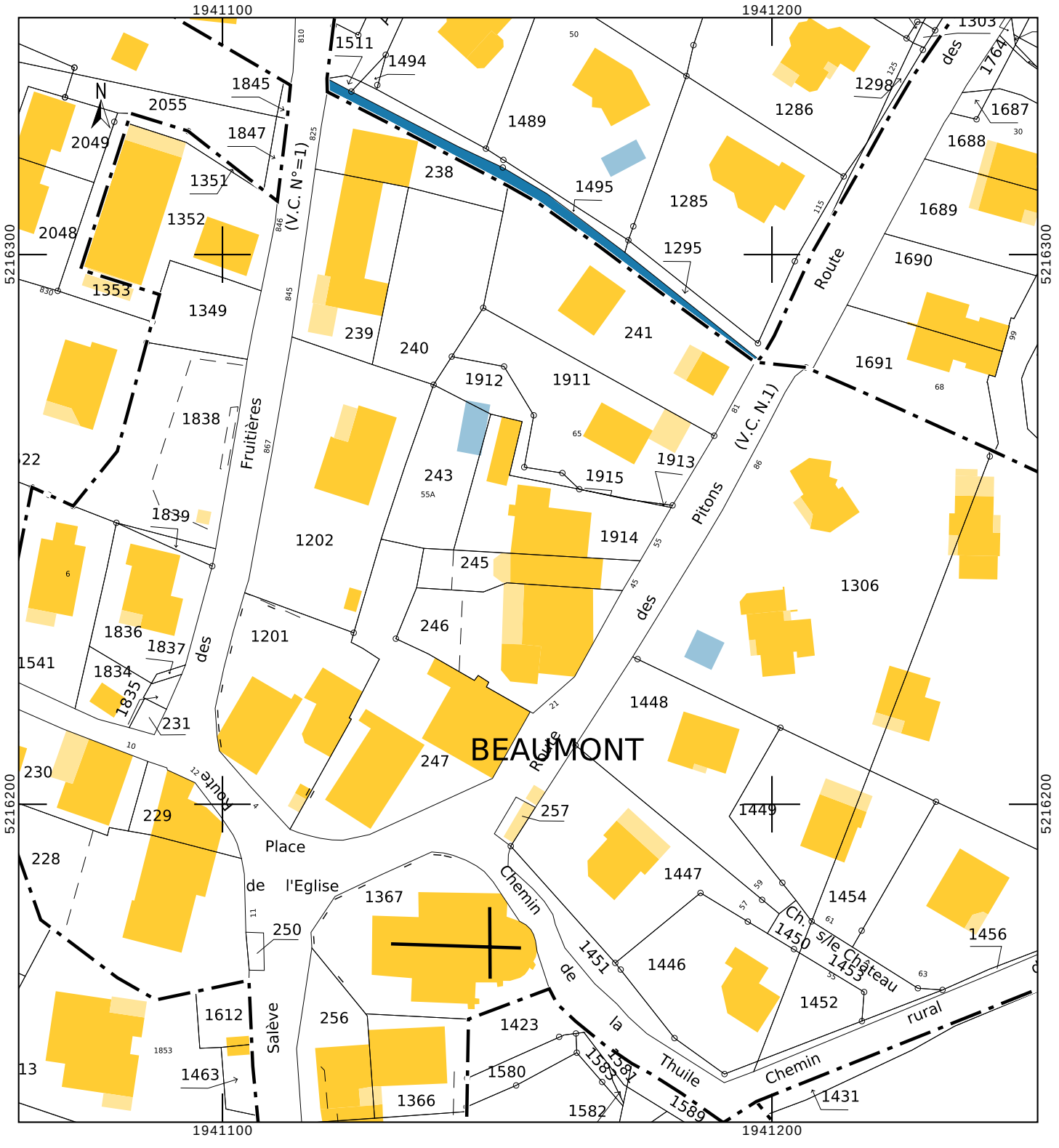
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des impôts Foncier d'ANNECY
Cité administrative 7, rue Dupanloup
74040
74040 ANNECY
tél. 04.50.88.40.43 -fax
cdif.annecy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



TERRANOTA
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Lettre de Renseignements d'Urbanisme

TERRANOTA
27/12/2024
16:30:06
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Nos/Réf : 5374RHO1224ADS
Terranota / Reynard Rhône

Collab. : Marie-Baptistine Briant
Vos/Réf :
Pro/Acq : [redacted]
Adresse : 45 ROUTE DES PITONS
BEAUMONT (74160)
Ref Cad : A 245 pour 235m2

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 27/02/18 (Der. Mod. Simp. le 18/02/20 ; Der. Mod. le 12/09/24)	UC	Droit de préemption urbain SIMPLE

Droit de préemption

- DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 et 6 du C. env art 94 du C. minier - est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : Risque instabilité de terrain : Zone bleue (constructible sous conditions)

Servitudes d'Urbanisme

- Est situé dans une zone de mixité sociale
- Est situé dans une commune où la Loi Montagne s'applique
- *N'est pas concerné par un emplacement réservé*

Opérations

Néant

Environnement

- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible
- Est situé dans un zonage d'eaux pluviales

Mutation d'un ensemble bâti ou non bâti sans modification de son état. Ce document est établi sous la seule responsabilité de son signataire. Il n'a pas pour objet de déterminer les règles de construction et ne remplace pas le certificat d'urbanisme. La présente note ne renseigne que les alignements figurant au document d'urbanisme et ne peut se substituer à l'arrêté d'alignement délivré par l'administration.

TERRANOTA
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Lettre de Renseignements d'Urbanisme

TERRANOTA
27/12/2024
16:30:06
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

• N'est pas concerné par un risque minier

• N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral

• N'a pas voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)

• N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral

A Annecy, le vendredi 27 Décembre 2024

Mutation d'un ensemble bâti ou non bâti sans modification de son état. Ce document est établi sous la seule responsabilité de son signataire. Il n'a pas pour objet de déterminer les règles de construction et ne remplace pas le certificat d'urbanisme. La présente note ne renseigne que les alignements figurant au document d'urbanisme et ne peut se substituer à l'arrêté d'alignement délivré par l'administration.

TERRANOTA
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Lexique

TERRANOTA 27/12/2024 16:30:06 COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Nos/Réf : 5374RHO1224ADS
Terranota / Reynard Rhône

Vos/Réf :
Adresse : [redacted]
BEAUMONT (74160)
Ref Cad : A 245 pour 235m2

Zone(s)
UC : La zone UC correspond à la zone à vocation principalement résidentielle peu dense des hameaux et groupes de constructions.

Droit de préemption

DPUS : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

Servitudes d'Utilité Publique

PM1 : Résulte de l'approbation des plans de prévention des risques prévisibles (concerne l'ensemble des risques naturels), dont les plans d'exposition aux risques, les plans de surfaces submersibles, les périmètres de risques valant PPRN et les plans de prévention des risques miniers (PPRM).

Servitudes d'Urbanisme

Mixité sociale : Secteur où une opération de construction de logements devra comprendre un taux de logement social spécifique.

Loi Montagne : Relative au développement et à la protection de la montagne a un caractère de loi d'aménagement et d'urbanisme. Elle tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne.

Opérations

Néant

Environnement

Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Zonage Pluvial : Outil de gestion des eaux pluviales qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie dans le zonage concerné.

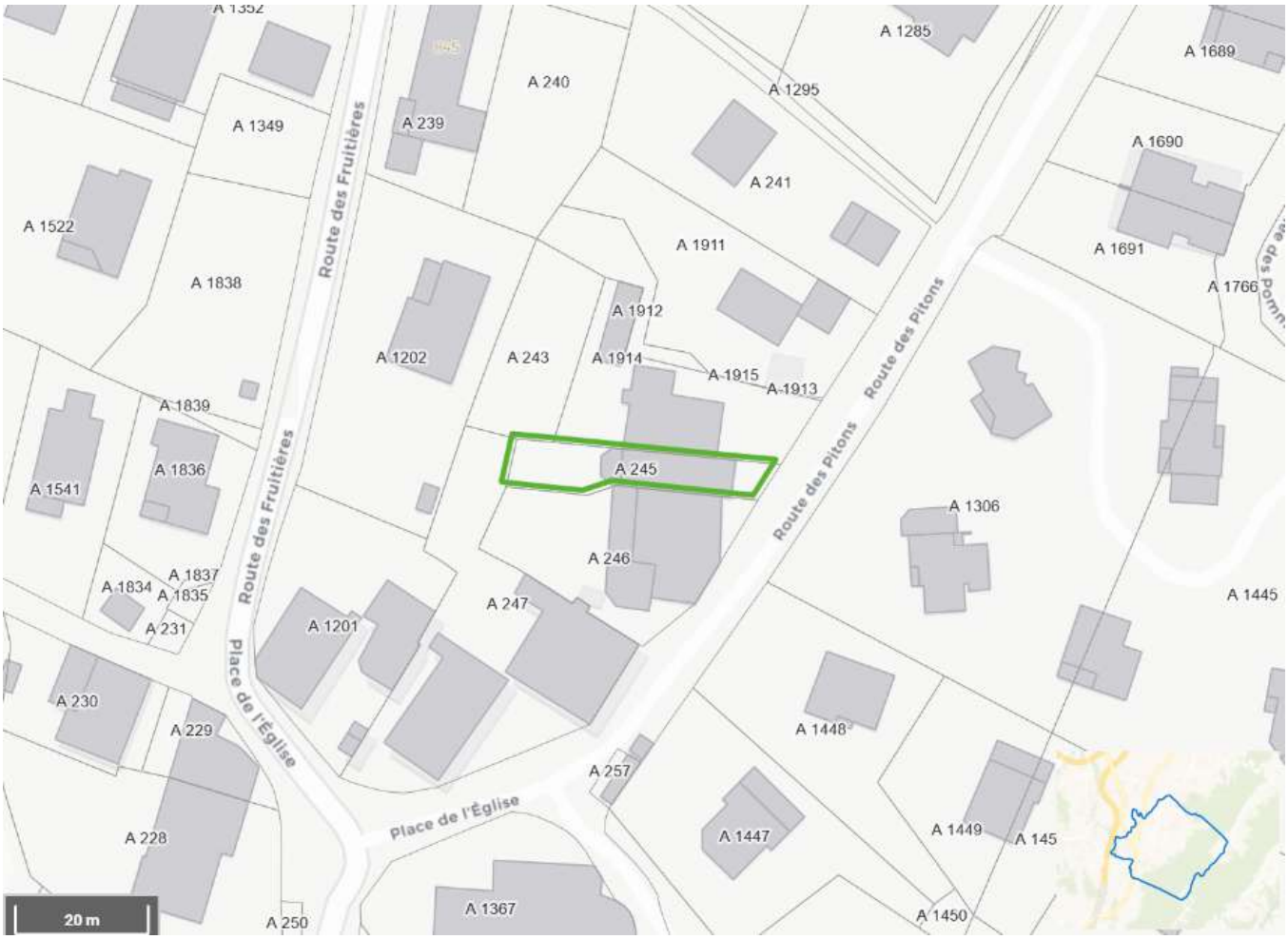
Mutation d'un ensemble bâti ou non bâti sans modification de son état. Ce document est établi sous la seule responsabilité de son signataire. Il n'a pas pour objet de déterminer les règles de construction et ne remplace pas le certificat d'urbanisme. La présente note ne renseigne que les alignements figurant au document d'urbanisme et ne peut se substituer à l'arrêté d'alignement délivré par l'administration.

TERRANOTA
URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Plan cadastral

TERRANOTA
27/12/2024
16:30:10
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Nos/Réf : 5374RHO1224ADS
Terranota / Reynard Rhône
Vos/Réf : [redacted]
Adresse : 45 ROUTE DES PITONS
BEAUMONT (74160)
Ref Cad : A 245 pour 235m2



Parcelles

45 ROUTE DES PITONS 74160 BEAUMONT

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
74031		A	245	235	

Source : cadastre.gouv.fr

QUALICONTRÔL®
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

Dossier de Diagnostic Technique
Expertise n° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25

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



Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Type de logement : Date de construction :	**Appartement** **Avant le 1er Janvier 1949**
Périmètre de repérage :	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Surface prise en compte totale : 62,54 m² Surface non prise en compte totale : 65,23 m²
	DPE	263 kWh/m²/an | 8 kg CO_2/m²/an | E Estimation des coûts annuels : entre 1 290 € et 1 770 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2574E0822462E
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	Etat des Risques et Pollutions

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

réalisée pour le dossier n° **QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25** relatif à l'immeuble bâti visité situé

45 Route des Pitons
74160 BEAUMONT.

Je soussigné, **MATHIEU romain**, technicien diagnostiqueur pour la société **QUALICONTROL** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences et jointes ci-après:

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	28/02/2030 (Date d'obtention : 01/03/2023)
Gaz	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	06/12/2030 (Date d'obtention : 07/12/2023)
Loi Carrez	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	
Audit Energetique	MATHIEU Romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	AE197	30/04/2025 (Date d'obtention : 22/12/2023)
Electricité	JEANDEY Rémy	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1580	28/02/2030 (Date d'obtention : 01/03/2023)
Amiante	JEANDEY Rémy	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1580	28/02/2030 (Date d'obtention : 01/03/2023)
Plomb	JEANDEY Rémy	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	1580	28/02/2030 (Date d'obtention : 01/03/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA France IARD n° 11187803104 valable jusqu'au 31/12/2025) (jointe ci-après) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »
Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°197

Monsieur MATHIEU Romain

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/03/2023 : - Date d'expiration : 28/02/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 01/03/2023 : - Date d'expiration : 28/02/2030
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 07/12/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Salles d'examens : 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 16-12-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr CERTIFICATION DE PERSONNES

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Attestation[1] N° AE197 relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE[2]

Monsieur MATHIEU Romain

Monsieur, MATHIEU Romain, diagnostiqueur immobilier, certifié par LCP Certification[3], pour réaliser des diagnostics DPE, a déclaré avoir suivi une formation, depuis moins de 6 mois, du 21/12/2023 au 24/12/2023 pour réaliser les audits énergétiques prévus par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'Habitation.

Cette formation a été dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies à l'article R.6316-1 du code du travail et/ou l'arrêté mentionné à l'article R.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette attestation indique par conséquent que Monsieur, MATHIEU Romain respecte les conditions définies au d du 2° de l'article 1 du décret n°2022-780 du 4 Mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant une durée maximale de 9 mois et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par le décret susvisé, soit le 30 avril 2025.

Date de validité de l'attestation du 22/12/2023 au 21/09/2024

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.
Edité le 21/12/2023 , à PESSAC par MOLEZUN Jean-Jacques

1 cette attestation doit être présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement et annexée à cet audit énergétique
2 professionnel mentionné à l'article R.271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique
3 organisme certificateur accrédité par le Cofrac certification de personnes N° 4-590, portée disponible sur www.cofrac.fr.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Salle d'examens: 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15.000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - Code APE : 7022 Z

Prorogation de la durée de validité de l'attestation[1] relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE[2]

Monsieur MATHIEU Romain

Monsieur, MATHIEU Romain , titulaire de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, délivrée par LCP certification[3], a obtenu la prorogation de sa durée de validité[4] jusqu'au 30 avril 2025, après une évaluation favorable, par LCP certification, d'au moins deux audits énergétiques, prévus à l'article L.126.28-1 modifié par le décret 2023-1219 du 20 décembre 2023 susmentionné. Ces audits énergétiques ont été réalisés depuis la date de prise d'effet de cette attestation.

Date de prise d'effet de la prorogation de la durée de validité de l'attestation : 22/09/2024
Date de fin de validité de l'attestation : 30 avril 2025

Fait à Pessac, le 22/09/2024

1 Cette prorogation de la durée de validité de l'attestation, ainsi que l'attestation doivent être :
- présentés au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement
- et annexés à cet audit énergétique.

2 professionnel mentionné à l'article R.271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique
3 organisme certificateur accrédité par le Cofrac certification de personnes N° 4-590, portée disponible sur www.cofrac.fr.
4 prévue à l'article 1 du décret n) 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation,

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487.3 PROROGATION ATTESTATION AUDIT ENERGETIQUE V003 du 22-12-2023

Votre Assurance
- RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

SARL QUALICONTROL
30 RUE DU LAC
74200 ANTHY SUR LEMAN FR

COURTIER
CM GROUPE
25 AVENUE LEONARD DE VINCI
PARC DU HAUT LEVEQUE B22
33600 PESSAC
Tél : 05 56 04 18 04
Email : CONTACT@CM-GROUPE.FR
Portefeuille : 0201488284

Vos références :
Contrat n° 11187803104
Client n° 0822050320

AXA France IARD, atteste que :

SARL QUALICONTROL
30 RUE DU LAC
74200 ANTHY SUR LEMAN

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 11187803104** ayant pris effet le **01/01/2024** et garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison des dommages causés aux tiers, du fait de l'exercice de l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Responsabilité civile relevant de l'obligation d'assurance
En complément de l'article 1.1 des Conditions générales, ce contrat permet à l'assuré de satisfaire à l'obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle résultant des dispositions de l'article L271-6 et R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des seuls documents exigés respectivement :

1) En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, du dossier de diagnostic technique prévu par l'article L 271- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation.
2) En cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation ou de renouvellement du contrat de location, du dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Pour la vente :
Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
Le diagnostic amiante
Le diagnostic plomb (CREP)
Le diagnostic gaz
Le diagnostic électricité

Pour la location :
Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
(ERNMT) : risques naturels, miniers et technologiques auxquels le bien est exposé.
Le diagnostic amiante (DAPP)

Le diagnostic plomb (CREP)
Le diagnostic gaz
Le diagnostic électricité

La garantie du contrat est étendue aux conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à l'assuré lorsqu'il réalise à titre accessoire l'établissement des documents mentionnées aux articles précités en dehors de la constitution du dossier technique.

Loi Carrez :
Le contrat couvre également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des certificats de surface (Loi Carrez) prévu par la Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997.
Cette garantie est accordée dans les termes et limites du contrat à concurrence des montants indiqués dans le tableau « Montant des garanties et des franchises » des présentes conditions particulières.

Etat de conformité de la sécurité des piscines :

Le contrat couvre également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des états de conformité de la sécurité des piscines conformément à la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret d'application n°2003-1389 du 31 décembre 2003 (art. L. 134-10 du Code de la construction et de l'habitation).
Cette garantie est accordée dans les termes et limites du contrat à concurrence des montants indiqués dans le tableau « Montant des garanties et des franchises » des présentes conditions particulières.

Etat Des Lieux Locatifs :

Le contrat couvre également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des états des lieux locatifs (des parties privatives) selon la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
Cette garantie est accordée dans les termes et limites du contrat à concurrence des montants indiqués dans le tableau « Montant des garanties et des franchises » des présentes conditions particulières.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 20 janvier 2025
Pour la société :

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2574E0822462E
Etabli le : 11/03/2025
Valable jusqu'au : 10/03/2035

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

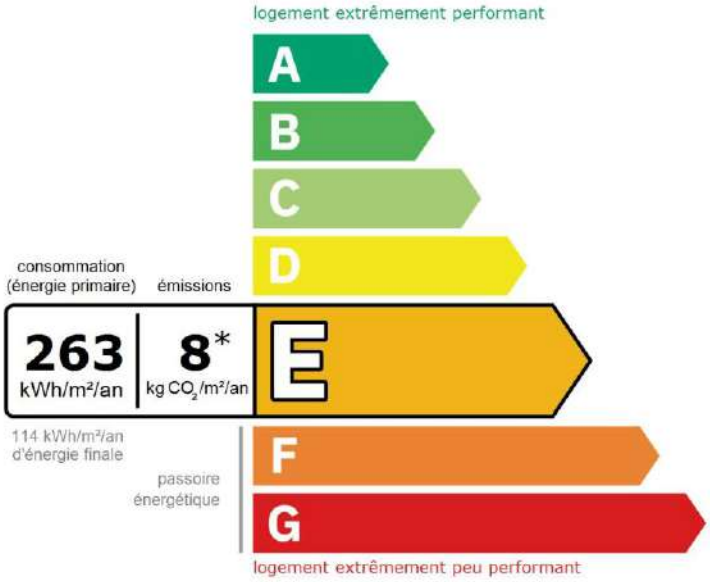


Adresse : **45 Route des Pitons**
74160 BEAUMONT

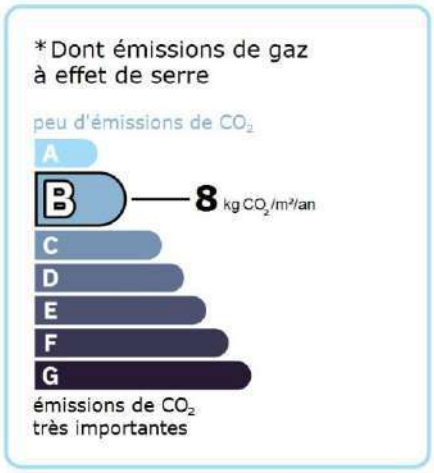
Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface de référence : **62,54 m²**

Propriétaire : EOS FRANCE
Adresse : 45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT

Performance énergétique et climatique



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



Ce logement émet 536 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 2 778 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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

entre **1 290 €** et **1 770 €** par an

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

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

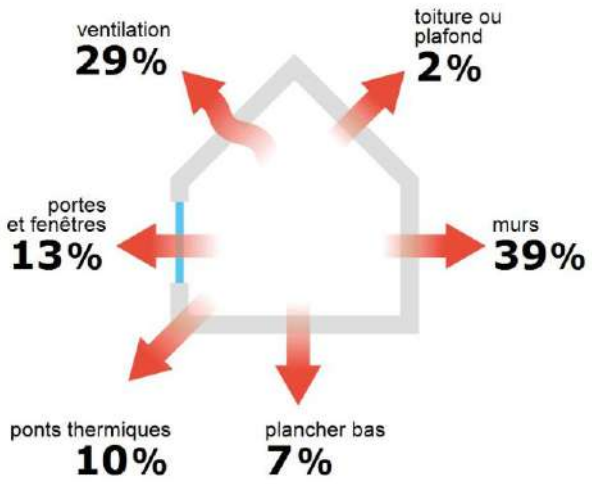
Informations diagnostiqueur

QUALICONTROL
L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE
74200 THONON-LES-BAINS
tel : 04 50 71 49 19

Diagnostiqueur : MATHIEU romain
Email : QUALICONTROL@QUALICONTROL.FR
N° de certification : 197
Organisme de certification : LA CERTIFICATION DE PERSONNES

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



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

toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

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

pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

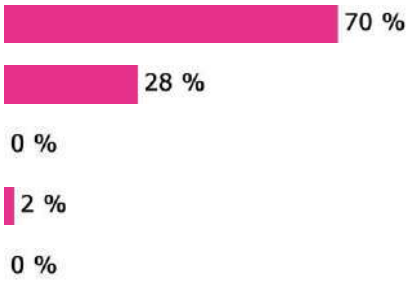
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)
chauffage	Electrique	11 591 (5 040 é.f.)	entre 910 € et 1 240 €
eau chaude	Electrique	4 597 (1 999 é.f.)	entre 360 € et 500 €
refroidissement			
éclairage	Electrique	268 (116 é.f.)	entre 20 € et 30 €
auxiliaires			
énergie totale pour les usages recensés :		16 456 kWh (7 155 kWh é.f.)	entre **1 290** € et **1 770** € par an

Répartition des dépenses



Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 105ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -17% sur votre facture **soit -225€ par an**

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

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

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

Consommation recommandée → 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -24% sur votre facture **soit -137€ par an**

Astuces
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (8 cm) donnant sur l'extérieur / Mur maçonné non isolé donnant sur l'extérieur / Mur maçonné non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en pan de bois sans remplissage tout venant d'épaisseur ≤ 8 cm non isolé donnant sur une cave / Mur maçonné avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur / Mur en pan de bois sans remplissage tout venant d'épaisseur ≤ 8 cm donnant sur un local chauffé	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein Dalle béton non isolée donnant sur une cave à vin Escalier en bois non isolé donnant sur une cave	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé Plafond sous solives bois donnant sur un local non chauffé non accessible avec isolation extérieure (10 cm)	moyenne
Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 10 mm (Porte d'entrée) / Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium / Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium / Porte(s) bois opaque pleine donnant sur une cave	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008 avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 10900 à 16400€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Mise en place d'une isolation par l'intérieur des murs donnant sur l'extérieur avec dans l'idéal, des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Le choix de l'isolant est essentiel pour ne pas provoquer de futures pathologies sur le bâti. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel.	R > 3,7 m².K/W
	Mise en place d'une isolation par l'extérieur des pans donnant sur la cave avec dans l'idéal, des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Le choix de l'isolant est essentiel pour ne pas provoquer de futures pathologies sur le bâti. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R > 4,4 m².K/W
Plancher	Mise en place d'une isolation en sous-face de la dalle déperditive sur la cave à vin. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	R > 3 m².K/W
Ventilation	Installer un système VMC hygro A (extractions de type hygroréglable). Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel.	

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 3600 à 5400€

Lot	Description	Performance recommandée
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système ECS (Eau Chaude Sanitaire) actuel par un appareil de type ballon thermodynamique. Un ballon thermodynamique prélève un peu de chaleur d'une « source froide gratuite » (air environnant) et la restitue dans le ballon. Son fonctionnement est d'autant plus efficace que la différence entre la température du milieu où est puisée la chaleur et celle	COP = 3

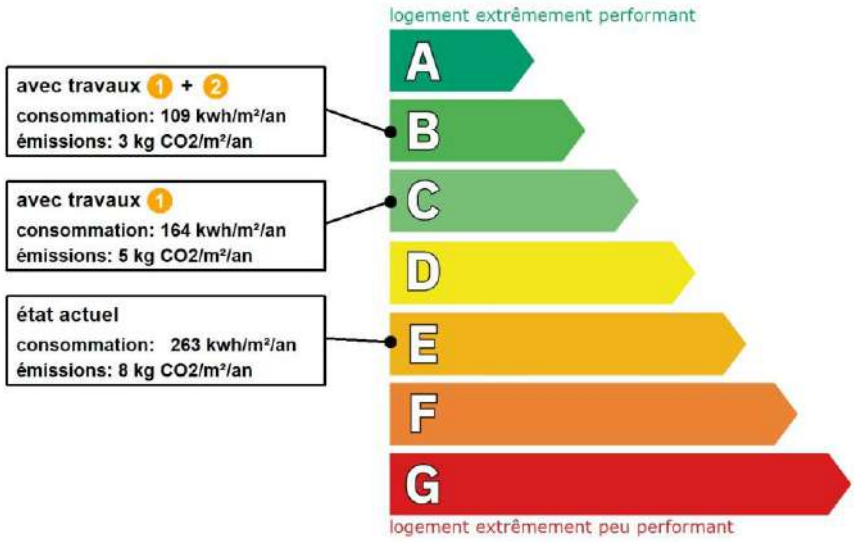
des émetteurs de chaleur du logement est réduite.
Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel.

Commentaires :

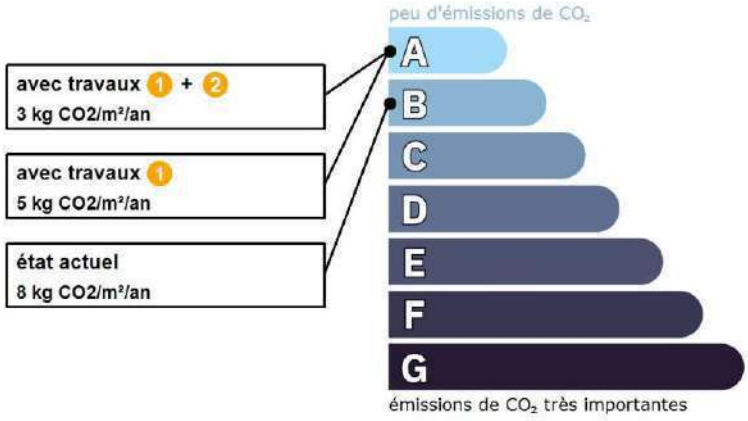
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
Référence du DPE : **QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25**
Date de visite du bien : **11/03/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 245**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

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

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

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	74 Haute Savoie
Altitude	Donnée en ligne	759 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	62,54 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,34 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord, Sud, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	18,05 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 2 Nord, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	10,4 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm

	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	8 cm
Mur 3 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	4,6 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Nord, Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	42,7 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 5 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	7,35 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pan de bois sans remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 8 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
Mur 6 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 7 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	13 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pan de bois sans remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 8 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plancher 1	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	13,56 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	9,1 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	13,56 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plancher 2	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	17,65 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	18,8 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	17,65 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plancher 3	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	2,5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	0,7 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	2,5 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher bois sur solives bois
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non

Plafond 1	Surface de plancher haut	Observé / mesuré		23,05 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré		un local chauffé
	Type de ph	Observé / mesuré		Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation	Observé / mesuré		inconnue
	Année de construction/rénovation	Valeur par défaut		Avant 1948
Plafond 2	Surface de plancher haut	Observé / mesuré		11,87 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré		un local non chauffé non accessible
	Type de ph	Observé / mesuré		Plafond sous solives bois
	Isolation	Observé / mesuré		oui
	Epaisseur isolant	Observé / mesuré		10 cm
Fenêtre Ouest	Surface de baies	Observé / mesuré		3,2 m²
	Placement	Observé / mesuré		Mur 2 Nord, Ouest
	Orientation des baies	Observé / mesuré		Ouest
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré		vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré		Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré		Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré		non
	Type de vitrage	Observé / mesuré		double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré		oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré		Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré		au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré		Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré		Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Observé / mesuré		Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré		Absence de masque lointain
Porte-fenêtre 1 Sud	Surface de baies	Observé / mesuré		2,05 m²
	Placement	Observé / mesuré		Mur 1 Nord, Sud, Ouest
	Orientation des baies	Observé / mesuré		Sud
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré		vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré		Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré		Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré		non
	Type de vitrage	Observé / mesuré		double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		10 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré		non
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré		Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré		au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré		Lp: 5 cm
	Type de masques proches	Observé / mesuré		Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré		Absence de masque lointain
Porte-fenêtre 2 Ouest	Surface de baies	Observé / mesuré		5,4 m²
	Placement	Observé / mesuré		Mur 1 Nord, Sud, Ouest
	Orientation des baies	Observé / mesuré		Ouest
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré		vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré		Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré		Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré		non
	Type de vitrage	Observé / mesuré		double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		16 mm

	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	1,85 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 5 Est
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest / Porte-fenêtre 1 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest / Porte-fenêtre 2 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	9,1 m
Pont Thermique 4	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest / Refend
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6,9 m
Pont Thermique 5	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Ouest / Plancher 1
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	9,1 m
Pont Thermique 6	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Sud / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2 m
Pont Thermique 7	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Sud / Plancher 2
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2 m

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée		Observé / mesuré	62,54 m²
	Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008

	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2006
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008
	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	2006
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	2
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	❌	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production hors volume habitable
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	100 L

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : QUALICONTROL L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE 74200 THONON-LES-BAINS
Tél. : 04 50 71 49 19 - N°SIREN : 488798547 - Compagnie d'assurance : AXA France IARD n° 11187803104

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

N°ADEME
2574E0822462E

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)

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

Numéro de dossier : QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25
Date du repérage : 11/03/2025

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. 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 1er 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 : **45 Route des Pitons**
74160 BEAUMONT

Section(s) cadastrale(s) : **A 245**
Numéro(s) de(s) lot(s) : **NC**

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Type de logement : **Appartement**
Date de construction : **Avant le 1er Janvier 1949**

Le(s) propriétaire(s)

Nom et prénom : **EOS FRANCE**
Adresse : **45 Route des Pitons**
74160 BEAUMONT

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	JEANDEY Rémy	Opérateur de repérage	LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC	Obtention : 01/03/2023 Échéance : 28/02/2030 N° de certification : 1580

Raison sociale de l'entreprise : **QUALICONTROL** (Numéro SIRET : **48879854700029)**
Adresse : **L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE, 74200 THONON-LES-BAINS**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité : **11187803104 / 31/12/2025**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : **11/03/2025**
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 14 pages

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux 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 : ..... -

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 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.

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 dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
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
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

Descriptif des pièces visitées

Entrée
Pièce 1
Wc
Cave
Cave à vin
Pièce 2
Pièce 3

Localisation	Description
Cave à vin	Sol Pierres Mur Ciment, crépi, pierres Plafond Béton
Cave	Sol Béton, chape ciment, pierres Mur Béton, ciment Plafond Bois
Entrée	Sol Béton Mur Bois, parpaings Plafond Béton
Pièce 1	Sol Bois Mur Béton, bois, ciment Plafond Hourdis parpaings
Wc	Sol Parquet bois Mur Bois, pvc Plafond Pvc
Pièce 2	Sol Carrelage Mur Faïence, plâtre peint Plafond Bois
Pièce 3	Sol Béton Mur Bois, parpaings Plafond Bois, isolant

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	-
Eléments 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 : 11/03/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 11/03/2025

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 :
Ce diagnostic a été réalisé dans un logement avec les meubles en place.
Des bacs à fleurs en fibrociment étaient présents sur le terrain au jour de la visite .Ne faisant pas partie des listes A et B concernant un diagnostic amiante avant vente , ils n'ont donc pas été mentionnés. Ces matériaux sont en dépose et ne font pas partie du bâti, par conséquent ils ne sont recensés qu'en commentaires comme le stipule la norme.
Certains conduits d'aérations ou de ventilations ne sont pas visibles car leurs grilles sont scellées et difficilement démontables sans dégradations.
L'encombrement de certaines pièces est trop important pour faire une inspection visuelle complète de ces dernières.
Les murs sont doublés. Les murs porteurs ne sont, par conséquent, pas accessibles sans sondages destructifs.
Les revêtements de sol collés (Carrelage,lino, moquette, dalles de sol, ...) empêchent de voir la présence d'autres revêtements en sous face sans effectuer des sondages destructifs.

La végétation sur le terrain était abondante et empêchait une inspection visuelle complète .
Toutes les parties enterrées sont exclues de la présente mission dont réseaux, fondations et tout autre élément non accessible sans moyen d'excavation important nécessitant des engins de démolition .

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements
Néant

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

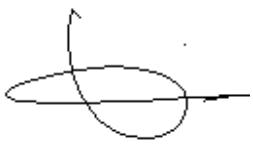
Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Par : JEANDEY Rémy



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

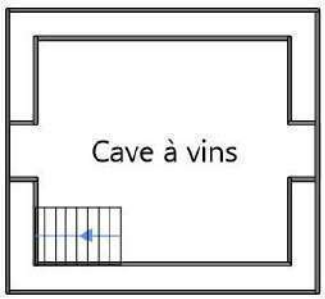
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

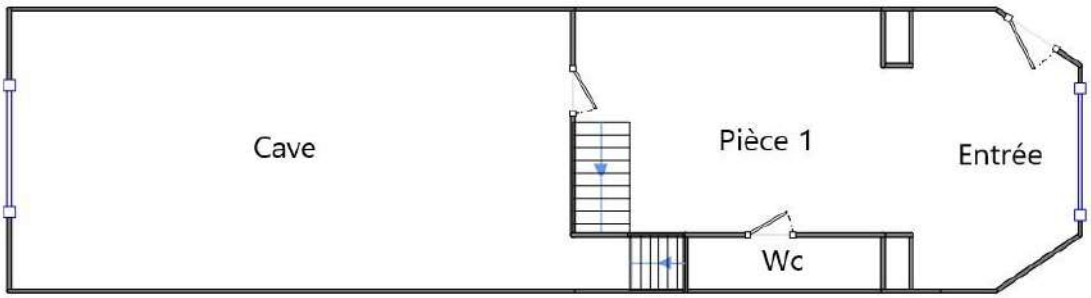
7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

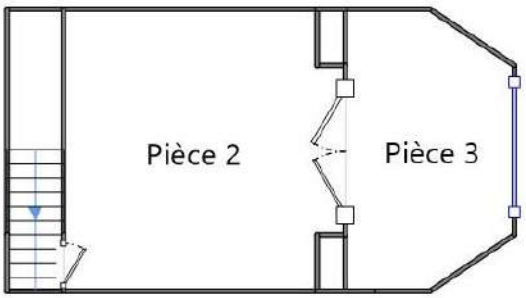
7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Sous-sol



Rez-de-chaussée



1er Etage

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **EOS FRANCE** Adresse du bien : **45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**
	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	

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

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

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

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
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer 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 entrainer 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 les 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 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 œuvres, 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 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 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.

7.6 - Annexe - Autres documents

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

QUALICONTRÔL®
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier :	QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application :	Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage :	11/03/2025

Adresse du bien immobilier

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s)	**A 245**
Numéro(s) de(s) lot(s)	**NC**
Type de logement	**Appartement**

Propriétaire

EOS FRANCE
45 Route des Pitons
74160 BEAUMONT

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux *N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP*
L'occupant est :		**Sans objet, le bien est vacant**	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total **: 0**
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans : **0**

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	**JEANDEY Rémy**
N° de certificat de certification	**1580 le 01/03/2023**
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	**LA CERTIFICATION DE PERSONNES**
Organisme d'assurance professionnelle	**AXA France IARD**
N° de contrat d'assurance	**11187803104**
Date de validité :	**31/12/2025**

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	**Heureusis**
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	**Pb 200 i / 8408**
Nature du radionucléide	**57 Co**
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	**14.02.2023** **185 MBq (24 mois)**

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	65	46	19	0	0	0
%	100	71 %	29 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par JEANDEY Rémy le 11/03/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

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

SOMMAIRE

1 Rappel de la commande et des références règlementaires 3

2 Renseignements complémentaires concernant la mission 3

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 4
2.3 Le bien objet de la mission 4

3 Méthodologie employée 4

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 5
3.2 Stratégie de mesurage 5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

4 Présentation des résultats 5

5 Résultats des mesures 6

6 Conclusion 8

6.1 Classement des unités de diagnostic 8
6.2 Recommandations au propriétaire 8
6.3 Commentaires 8
6.4 Facteurs de dégradation du bâti 8
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 9

7 Obligations d'informations pour les propriétaires 9

8 Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb 10

8.1 Textes de référence 10
8.2 Ressources documentaires 10

9 Annexes : 11

9.1 Notice d'Information (2 pages) 11
9.2 Croquis 12
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 13

Nombre de pages de rapport : 13

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

1 Rappel de la commande et des références règlementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, …)
Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2 Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	**Heureusis**	
Modèle de l'appareil	**Pb 200 i**	
N° de série de l'appareil	**8408**	
Nature du radionucléide	**57 Co**	
Date du dernier chargement de la source	**14.02.2023**	Activité à cette date et durée de vie : **185 MBq**
Déclaration ASN	**N° T740275**	Date d'autorisation **10.06.2008**
Nom du déclarant	**JEANDEY Rémy**	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	**BONETTO Annie**	

Étalon : RMD-USA;1.0...

Vérification de la justesse de l'appareil	**n° de mesure**	**Date de la vérification**	**Concentration** (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1		1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	40		1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	**Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse**
Nom du contact	**-**
Coordonnées	**-**
Référence du rapport d'essai	**-**
Date d'envoi des prélèvements	**-**
Date de réception des résultats	**-**

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	**45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**
Description de l'ensemble immobilier	**Habitation (partie privative d'immeuble)** **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Année de construction	**Avant le 1er Janvier 1949**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	**EOS FRANCE** **45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
L'occupant est :	**Sans objet, le bien est vacant**
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	**11/03/2025**
Croquis du bien immobilier objet de la mission	**Voir annexe n° 9.2**

Liste des locaux visités

Entrée
Pièce 1
Wc
Cave
Cave à vin
Pièce 2
Pièce 3

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)
Néant

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,… *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. 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.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

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

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

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

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.

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

4 Présentation des résultats

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

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

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

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

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

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

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Entrée	13	12 (92 %)	1 (8 %)	-	-	-
Pièce 1	5	5 (100 %)	-	-	-	-
Wc	9	5 (56 %)	4 (44 %)	-	-	-
Cave	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Cave à vin	5	5 (100 %)	-	-	-	-
Pièce 2	9	-	9 (100 %)	-	-	-
Pièce 3	15	10 (67 %)	5 (33 %)	-	-	-
TOTAL	65	46 (71 %)	19 (29 %)	-	-	-

Entrée
Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
2	D	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
3					partie haute (> 1 m)	0,1			
-	A	Porte (P1)	Aluminium	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie Porte (P1)	Aluminium	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Fenêtre intérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Fenêtre extérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Volet intérieur	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Volet extérieur	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	béton	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

Pièce 1
Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-		Plafond	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

Wc
Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
4	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
5					partie haute (> 1 m)	0,7			
6	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
7					partie haute (> 1 m)	0,3			
8	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,6		0	
9					partie haute (> 1 m)	0,3			
10	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
11					partie haute (> 1 m)	0,2			
-		Plafond	PVC	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent

Cave
Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	A	Porte intérieure (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Porte extérieure (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	Bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

Cave à vin
Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	pierres	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	B	Mur	pierres	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	pierres	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	pierres	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-		Plafond	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

Pièce 2
Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
12	A	Mur	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
13					partie haute (> 1 m)	0			
14	B	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
15					partie haute (> 1 m)	0,2			
16	C	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
17					partie haute (> 1 m)	0,1			
18	D	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
19					partie haute (> 1 m)	0,4			
20	A	Porte intérieure (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
21					partie haute (> 1 m)	0,2			
22	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
23					partie haute (> 1 m)	0,4			
24	A	Porte extérieure (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
25					partie haute (> 1 m)	0,2			
26	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,6		0	
27					partie haute (> 1 m)	0,5			
28		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
29					mesure 2	0,7			

Pièce 3
Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
30	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
31					partie haute (> 1 m)	0,6			
-	B	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	D	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
32	A	Porte intérieure (P1)	bois	peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
33					partie haute (> 1 m)	0,5			
34	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	peinture	partie basse (< 1 m)	0		0	
35					partie haute (> 1 m)	0,2			
36	A	Porte extérieure (P1)	bois	peinture	partie basse (< 1 m)	0		0	
37					partie haute (> 1 m)	0,4			
38	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
39					partie haute (> 1 m)	0,5			
-	C	Fenêtre intérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre extérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Volet intérieur	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Volet extérieur	Alu	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-		Plafond	bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

6 Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	65	46	19	0	0	0
%	100	71 %	29 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au 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 surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

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

6.3 Commentaires

Constatations diverses :
Néant

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

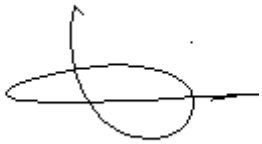
En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à **THONON-LES-BAINS**, le **11/03/2025**

Par : JEANDEY Rémy



7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb,

tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8 Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement,* OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, …) :
  http://www.sante.gouv.fr (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
  http://www.logement.gouv.fr

- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
  http://www.anah.fr/ (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
  http://www.inrs.fr/ (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9 Annexes :

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

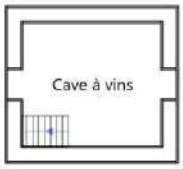
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après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

Si vous êtes enceinte :

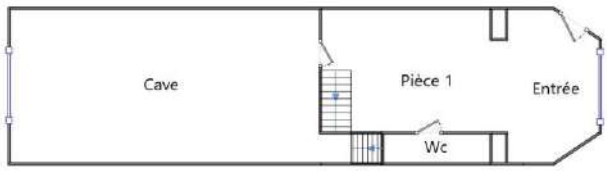
- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui 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.

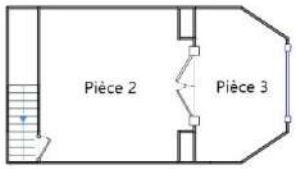
9.2 Croquis



Sous-sol



Rez-de-chaussée



1er Etage

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25
Date du repérage : 11/03/2025

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017, 10 aout 2015 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 règlementation en vigueur.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Périmètre de repérage	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Type de logement	**Appartement**
Année de construction	**Avant le 1er Janvier 1949**

Renseignements techniques sur l'installation présente

Année de l'installation	**Inconnue**		
Installation sous tension	**NON**	Distributeur d'électricité	**Non communiqué**
Sensibilité de l'AGCP	**500 mA**	Valeur de la résistance de terre	**Non mesurable**
Parties du bien non visitées	**Néant**		

2. - Identification du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances

Nom et prénom	**EOS FRANCE**
Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**

3. – Indentification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Nom et prénom	**JEANDEY Rémy**
Raison sociale et nom de l'entreprise	**QUALICONTROL**
Adresse	**L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE** **74200 THONON-LES-BAINS**
Numéro SIRET	**488798547**
Désignation de la compagnie d'assurance	**AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité	**11187803104 / 31/12/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** le **01/03/2023** jusqu'au **28/02/2030**. (Certification de compétence **1580**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 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;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☒ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☒ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

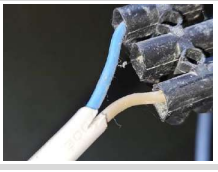
Anomalies relatives aux installations particulières

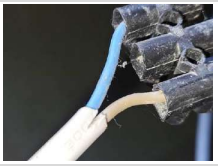
☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

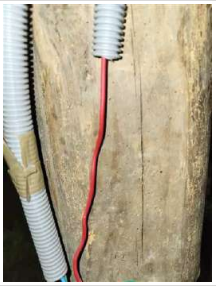
☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

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

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Il n'existe aucun dispositif différentiel. Remarques : Absence de tableau de répartition	
	L'installation électrique, située entre les bornes aval du disjoncteur de branchement non différentiel et les bornes aval du (des) dispositif(s) de protection différentielle protégeant l'ensemble de l'installation électrique, n'est pas de classe II ou ne présente pas une isolation équivalente à la classe II. Remarques : La liaison entre le disjoncteur de branchement non différentiel et les bornes aval des dispositifs différentiels protégeant l'installation n'est pas de classe II	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Une canalisation métallique de liquide ou de gaz est utilisée comme prise de terre. Remarques : Contrôle impossible: absence de prise de terre	
	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. Remarques : Valeur de la résistance de la prise de terre non mesurée pour la raison suivante: l'installation n'était pas alimentée le jour de la visite & absence du tableau de repartition	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Il n'existe pas de conducteur de terre. Remarques : Absence de conducteur de terre	
	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms). Remarques : Absence de LEP (Liaison Equipotentielle Principale) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une LEP	
	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Remarques : Au moins un socle de prise courant comporte une broche de terre non raccordée à la terre	
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Remarques : Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	

Domaines	Anomalies	Photo
	Au moins un élément conducteur tel que canalisations métalliques de liquides, de gaz ou de conditionnement d'air est utilisé comme conducteur de protection. Remarques : Eléments constituant les conducteurs de protection inappropriés	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits. Remarques : Absence de protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée.	
	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé. Remarques : Présence de conducteurs dont l'isolant présente des détériorations	
	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...)	
	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage	

Domaines	Anomalies	Photo
	L'installation comporte au moins un conducteur actif dont le diamètre est inférieur à 12/10 mm (1,13 mm²).	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement	
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA	

Commentaires
E3 g) La valeur mesurée de la résistance de la prise de terre depuis la partie privative n'est pas en adéquation avec la sensibilité du (ou des) dispositifs différentiels ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
	Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Emplacement Point à vérifier : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
	Adéquation avec le courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs Point à vérifier : Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement. Motifs : Conducteurs non visibles ou partiellement visibles
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	Matériels inadaptés à l'usage : conducteur repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme conducteur actif Point à vérifier : Absence de conducteur repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme conducteur actif Motifs : Conducteurs non visibles ou partiellement visibles

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. - Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.
Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

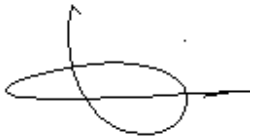
Constatations supplémentaires :
Le domaine d'application porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation.
Il est rédigé autant de rapports de diagnostics qu'il existe d'appareils généraux de commande et de protection présents. Les appareils généraux de commande et de protection, dédiés exclusivement à l'injection d'énergie électrique sur le réseau public de distribution, ne sont pas concernés par cette disposition.
Le domaine d'application comprend les circuits extérieurs alimentés depuis l'appareil général de commande et de protection de l'installation intérieure, comme par exemple, l'éclairage des jardins, le portail, etc.
L'absence d'appareil général de commande et de protection ne dispense pas de la réalisation d'un diagnostic.
Le diagnostic concerne l'ensemble des circuits à basse tension et natures de courant associés en vue de l'utilisation de l'énergie électrique. Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative.
Hormis pour les piscines et les locaux contenant une baignoire ou une douche , sont exclus du champ d'application les circuits de communication, de signalisation et de commande alimentés en très basse tension de sécurité (TBTS) sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
Sont notamment exclus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc.
Le diagnostic 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.
L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des câbles. L'intervention du contrôleur ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.
Les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure ne sont pas couvertes par le présent document, mais sont notées en constatations diverses dans le rapport de diagnostic comme n'ayant pas été vérifiées.
Les socles de prises de courant situés derrière les meubles ne sont pas contrôlés.

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état : **11/03/2025**
Visite effectuée le : **11/03/2025**
Etat rédigé à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Par : JEANDEY Rémy



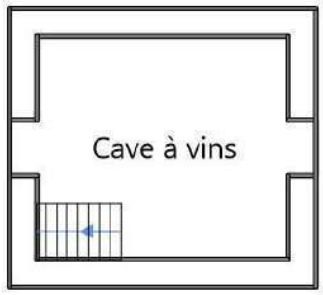
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas 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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.

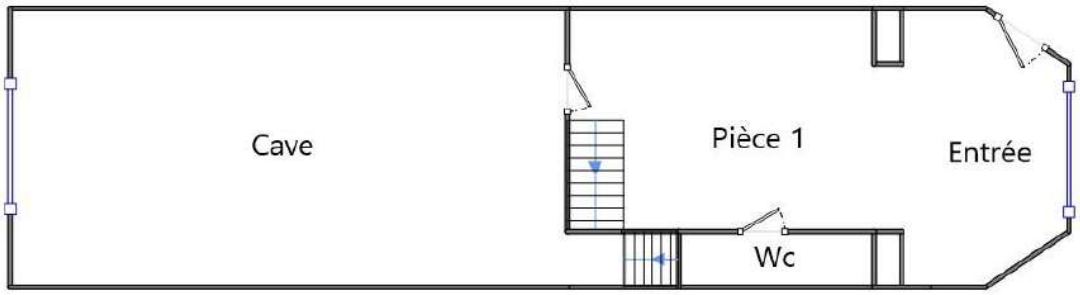
Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'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.

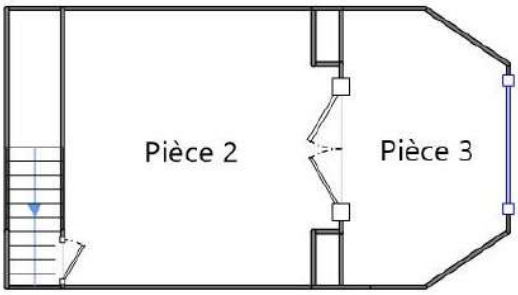
Annexe - Plans



Sous-sol



Rez-de-chaussée



1er Etage

Annexe - Photos

	Photo du Compteur électrique

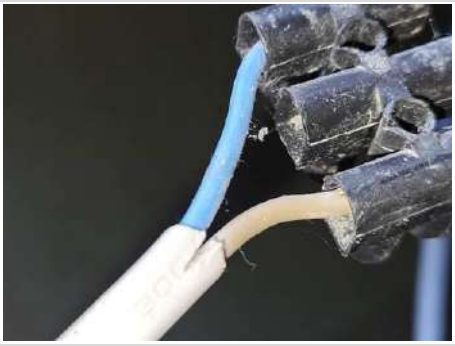
	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : Il n'existe aucun dispositif différentiel. Remarques : Absence de tableau de répartition
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : L'installation électrique, située entre les bornes aval du disjoncteur de branchement non différentiel et les bornes aval du (des) dispositif(s) de protection différentielle protégeant l'ensemble de l'installation électrique, n'est pas de classe II ou ne présente pas une isolation équivalente à la classe II. Remarques : La liaison entre le disjoncteur de branchement non différentiel et les bornes aval des dispositifs différentiels protégeant l'installation n'est pas de classe II
	Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits. Remarques : Absence de protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit
	Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : Une canalisation métallique de liquide ou de gaz est utilisée comme prise de terre. Remarques : Contrôle impossible: absence de prise de terre

	Photo PhEle005 Libellé de l'anomalie : Il n'existe pas de conducteur de terre. Remarques : Absence de conducteur de terre
	Photo PhEle006 Libellé de l'anomalie : La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. Remarques : Valeur de la résistance de la prise de terre non mesurée pour la raison suivante: l'installation n'était pas alimentée le jour de la visite & absence du tableau de repartition
	Photo PhEle007 Libellé de l'anomalie : La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms). Remarques : Absence de LEP (Liaison Equipotentielle Principale) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une LEP
	Photo PhEle008 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée.
	Photo PhEle008 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée.

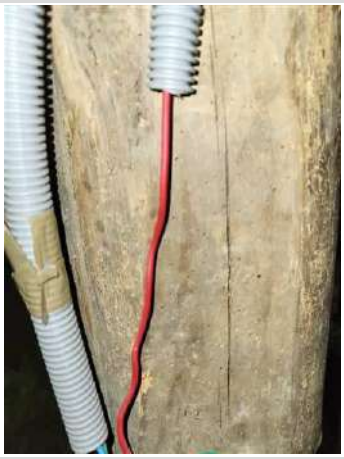
	Photo PhEle008 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée.
	Photo PhEle008 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée.
	Photo PhEle009 Libellé de l'anomalie : L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé. Remarques : Présence de conducteurs dont l'isolant présente des détériorations
	Photo PhEle010 Libellé de l'anomalie : Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement
	Photo PhEle011 Libellé de l'anomalie : L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension

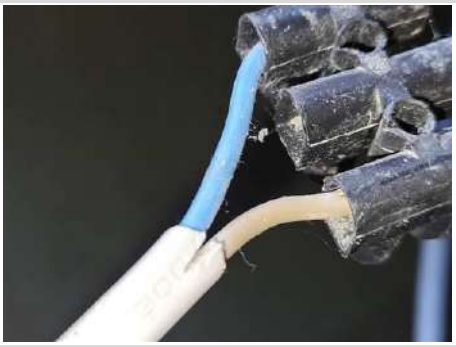
	Photo PhEle012 Libellé de l'anomalie : L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...)
	Photo PhEle013 Libellé de l'anomalie : L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage
	Photo PhEle013 Libellé de l'anomalie : L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage
	Photo PhEle014 Libellé de l'anomalie : Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Remarques : Au moins un socle de prise courant comporte une broche de terre non raccordée à la terre
	Photo PhEle015 Libellé de l'anomalie : Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Remarques : Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.

	Photo PhEle016 Libellé de l'anomalie : Au moins un élément conducteur tel que canalisations métalliques de liquides, de gaz ou de conditionnement d'air est utilisé comme conducteur de protection. Remarques : Eléments constituant les conducteurs de protection inappropriés
	Photo PhEle017 Libellé de l'anomalie : Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA. Remarques : Mesure compensatoire non mise en œuvre: absence de Dispositif Différentiel à Haute Sensibilité (DDHS) 30 mA

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

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

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

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

Attestation de surface

Numéro de dossier : QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25
Date du repérage : 11/03/2025

Ce mesurage ne tient pas compte de l'affectation des pièces mentionnées.
Les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes, embrasures de fenêtres et les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m ne sont pas prises en compte.

Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s)	**A 245**
Numéro(s) de(s) lot(s)	**NC**

Désignation du propriétaire

Nom et prénom	**EOS FRANCE**
Adresse	**45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**

Repérage

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

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom	**MATHIEU romain**
Raison sociale et nom de l'entreprise	**QUALICONTROL**
Adresse	**L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE 74200 THONON-LES-BAINS**
Numéro SIRET	**488798547**
Désignation de la compagnie d'assurance	**AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité	**11187803104 / 31/12/2025**

Surfaces

Surface prise en compte totale : 62,54 m²
Surface non prise en compte totale : 65,23 m²

Attestation de surface

Dossier N° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25

Résultat du repérage

Date du repérage : **11/03/2025**

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Entrée	13,56	-	
Pièce 1	15,73	1,62	Hauteur inférieure à 1,80 m
Wc	2,33	-	
Cave	-	44,51	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage
Cave à vin	-	17,65	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage
Pièce 2	19,05	0,90	Hauteur inférieure à 1,80 m
Pièce 3	11,87	0,55	Embrasure(s)

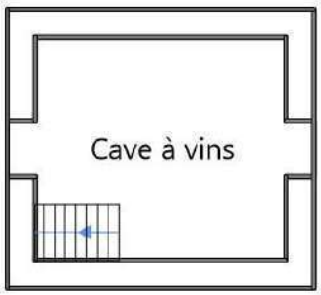
Fait à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Par : MATHIEU romain



Attestation de surface

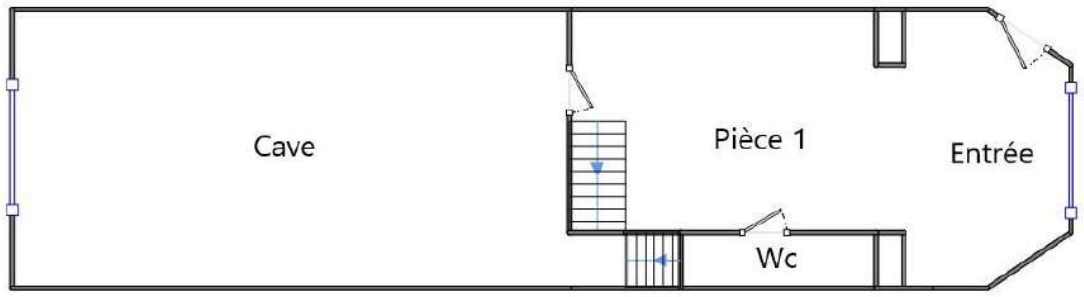
Dossier N° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25



Sous-sol

Attestation de surface

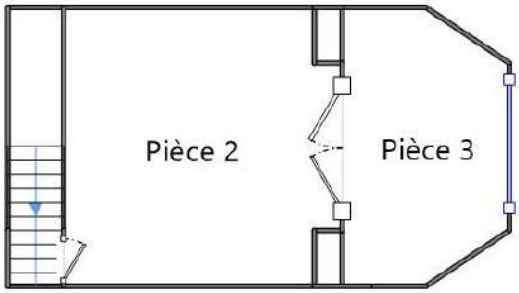
Dossier N° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25



Rez-de-chaussée

Attestation de surface

Dossier N° QC EOS FRANCE 04039 (PETIT APPARTEMENT) 03/25



1er Etage

QUALICONTRÔL®
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

Dossier de Diagnostic Technique
Expertise n° QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25

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



Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Type de logement : Date de construction :	**Appartement** **Avant le 1er Janvier 1949**
Périmètre de repérage :	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Surface prise en compte totale : 87,93 m², sans la Chambre 4 – absence de clé Surface non prise en compte totale : 59,40 m², sans la Chambre 4 – absence de clé
	DPE	370 kWh/m²/an | 12 kg CO_2/m²/an | F Estimation des coûts annuels : entre 2 720 € et 3 710 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2574E0830656I
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	Etat des Risques et Pollutions

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

réalisée pour le dossier n° **QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25** relatif à l'immeuble bâti visité situé

45 Route des Pitons
74160 BEAUMONT.

Je soussigné, **MATHIEU romain**, technicien diagnostiqueur pour la société **QUALICONTROL** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences et jointes ci-après:

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	06/12/2030 (Date d'obtention : 07/12/2023)
DPE	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	28/02/2030 (Date d'obtention : 01/03/2023)
Electricité	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	06/12/2030 (Date d'obtention : 07/12/2023)
Gaz	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	06/12/2030 (Date d'obtention : 07/12/2023)
Loi Carrez	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	
Plomb	MATHIEU romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	197	06/12/2030 (Date d'obtention : 07/12/2023)
Audit Energetique	MATHIEU Romain	LA CERTIFICATION DE PERSONNES	AE197	30/04/2025 (Date d'obtention : 22/12/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA France IARD n° 11187803104 valable jusqu'au 31/12/2025) (jointe ci-après) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »
Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°197

Monsieur MATHIEU Romain

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/03/2023 : - Date d'expiration : 28/02/2030
DPE avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 01/03/2023 : - Date d'expiration : 28/02/2030
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 07/12/2023 : - Date d'expiration : 06/12/2030

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 07/12/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Salles d'examens : 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 16-12-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr CERTIFICATION DE PERSONNES

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Attestation[1] N° AE197 relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE[2]

Monsieur MATHIEU Romain

Monsieur, MATHIEU Romain, diagnostiqueur immobilier, certifié par LCP Certification[3], pour réaliser des diagnostics DPE, a déclaré avoir suivi une formation, depuis moins de 6 mois, du 21/12/2023 au 24/12/2023 pour réaliser les audits énergétiques prévus par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'Habitation.

Cette formation a été dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies à l'article R.6316-1 du code du travail et/ou l'arrêté mentionné à l'article R.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette attestation indique par conséquent que Monsieur, MATHIEU Romain respecte les conditions définies au d du 2° de l'article 1 du décret n°2022-780 du 4 Mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant une durée maximale de 9 mois et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par le décret susvisé, soit le 30 avril 2025.

Date de validité de l'attestation du 22/12/2023 au 21/09/2024

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.
Edité le 21/12/2023 , à PESSAC par MOLEZUN Jean-Jacques

1 cette attestation doit être présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement et annexée à cet audit énergétique
2 professionnel mentionné à l'article R.271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique
3 organisme certificateur accrédité par le Cofrac certification de personnes N° 4-590, portée disponible sur www.cofrac.fr.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Salle d'examens: 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15.000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - Code APE : 7022 Z

Prorogation de la durée de validité de l'attestation[1] relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE[2]

Monsieur MATHIEU Romain

Monsieur, MATHIEU Romain , titulaire de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, délivrée par LCP certification[3], a obtenu la prorogation de sa durée de validité[4] jusqu'au 30 avril 2025, après une évaluation favorable, par LCP certification, d'au moins deux audits énergétiques, prévus à l'article L.126.28-1 modifié par le décret 2023-1219 du 20 décembre 2023 susmentionné. Ces audits énergétiques ont été réalisés depuis la date de prise d'effet de cette attestation.

Date de prise d'effet de la prorogation de la durée de validité de l'attestation : 22/09/2024
Date de fin de validité de l'attestation : 30 avril 2025

Fait à Pessac, le 22/09/2024

1 Cette prorogation de la durée de validité de l'attestation, ainsi que l'attestation doivent être :
- présentés au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement
- et annexés à cet audit énergétique.

2 professionnel mentionné à l'article R.271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique
3 organisme certificateur accrédité par le Cofrac certification de personnes N° 4-590, portée disponible sur www.cofrac.fr.
4 prévue à l'article 1 du décret n) 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation,

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z

Votre Assurance
- RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

SARL QUALICONTROL
30 RUE DU LAC
74200 ANTHY SUR LEMAN FR

COURTIER
CM GROUPE
25 AVENUE LEONARD DE VINCI
PARC DU HAUT LEVEQUE B22
33600 PESSAC
Tél : 05 56 04 18 04
Email : CONTACT@CM-GROUPE.FR
Portefeuille : 0201488284

Vos références :
Contrat n° 11187803104
Client n° 0822050320

AXA France IARD, atteste que :

SARL QUALICONTROL
30 RUE DU LAC
74200 ANTHY SUR LEMAN

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 11187803104** ayant pris effet le **01/01/2024** et garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison des dommages causés aux tiers, du fait de l'exercice de l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Responsabilité civile relevant de l'obligation d'assurance
En complément de l'article 1.1 des Conditions générales, ce contrat permet à l'assuré de satisfaire à l'obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle résultant des dispositions de l'article L271-6 et R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des seuls documents exigés respectivement :

1) En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, du dossier de diagnostic technique prévu par l'article L 271- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation.
2) En cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation ou de renouvellement du contrat de location, du dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Pour la vente :
Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
Le diagnostic amiante
Le diagnostic plomb (CREP)
Le diagnostic gaz
Le diagnostic électricité

Pour la location :
Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
(ERNMT) : risques naturels, miniers et technologiques auxquels le bien est exposé.
Le diagnostic amiante (DAPP)

Le diagnostic plomb (CREP)
Le diagnostic gaz
Le diagnostic électricité

La garantie du contrat est étendue aux conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à l'assuré lorsqu'il réalise à titre accessoire l'établissement des documents mentionnées aux articles précités en dehors de la constitution du dossier technique.

Loi Carrez :
Le contrat couvre également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des certificats de surface (Loi Carrez) prévu par la Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997.
Cette garantie est accordée dans les termes et limites du contrat à concurrence des montants indiqués dans le tableau « Montant des garanties et des franchises » des présentes conditions particulières.

Etat de conformité de la sécurité des piscines :

Le contrat couvre également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des états de conformité de la sécurité des piscines conformément à la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret d'application n°2003-1389 du 31 décembre 2003 (art. L. 134-10 du Code de la construction et de l'habitation).
Cette garantie est accordée dans les termes et limites du contrat à concurrence des montants indiqués dans le tableau « Montant des garanties et des franchises » des présentes conditions particulières.

Etat Des Lieux Locatifs :

Le contrat couvre également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'établissement des états des lieux locatifs (des parties privatives) selon la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
Cette garantie est accordée dans les termes et limites du contrat à concurrence des montants indiqués dans le tableau « Montant des garanties et des franchises » des présentes conditions particulières.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 20 janvier 2025
Pour la société :

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2574E0830656I
Etabli le : 12/03/2025
Valable jusqu'au : 11/03/2035

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

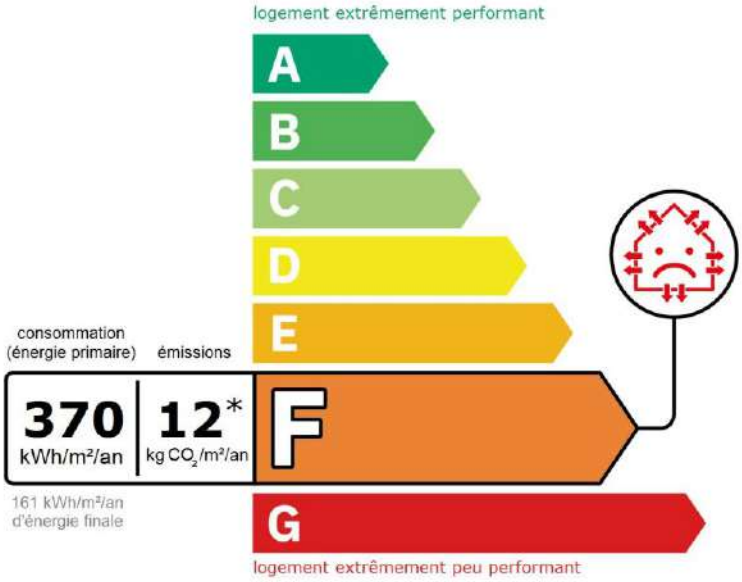


Adresse : **45 Route des Pitons**
74160 BEAUMONT

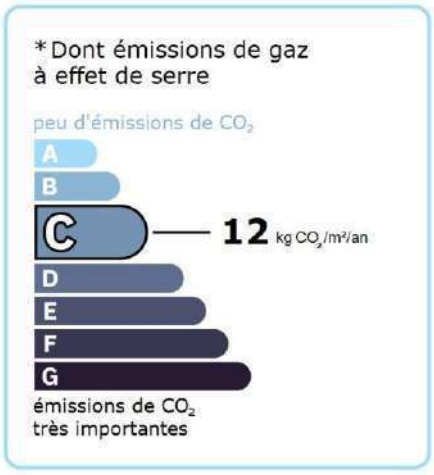
Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface de référence : **97,13 m²**

Propriétaire : EOS FRANCE
Adresse : 45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT

Performance énergétique et climatique



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



Ce logement émet 1 194 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 6 184 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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

entre **2 720 €** et **3 710 €** par an

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

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

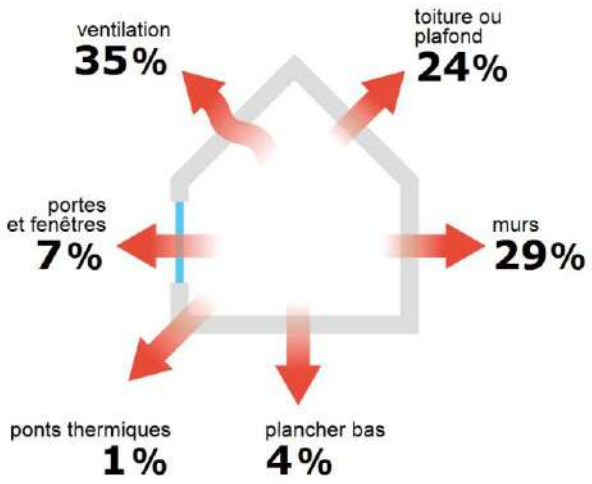
Informations diagnostiqueur

QUALICONTROL
L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE
74200 THONON-LES-BAINS
tel : 04 50 71 49 19

Diagnostiqueur : MATHIEU romain
Email : QUALICONTROL@QUALICONTROL.FR
N° de certification : 197
Organisme de certification : LA CERTIFICATION DE PERSONNES

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*



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

logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Faites isoler la toiture de votre logement.

Production d'énergies renouvelables

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

pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

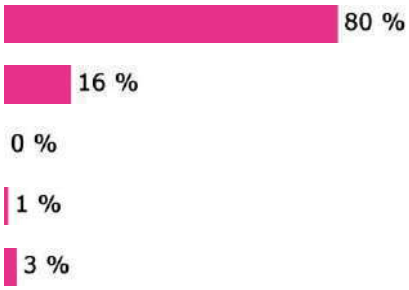
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)
chauffage	Electrique	28 826 (12 533 é.f.)	entre 2 180 € et 2 960 €
eau chaude	Electrique	5 826 (2 533 é.f.)	entre 440 € et 600 €
refroidissement			
éclairage	Electrique	415 (181 é.f.)	entre 30 € et 50 €
auxiliaires	Electrique	945 (411 é.f.)	entre 70 € et 100 €
énergie totale pour les usages recensés :		36 012 kWh (15 657 kWh é.f.)	entre **2 720** € et **3 710** € par an

Répartition des dépenses



Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 126ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -17% sur votre facture **soit -511€ par an**

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

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

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

Consommation recommandée → 126ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

51ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -145€ par an**

Astuces
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur maçonné avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur / Mur maçonné non isolé donnant sur l'extérieur / Mur maçonné non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en pan de bois sans remplissage tout venant d'épaisseur ≤ 8 cm non isolé donnant sur un local chauffé	insuffisante
Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé Escalier en bois donnant sur un local chauffé Plancher bois sur solives bois non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (10 cm) Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un comble fortement ventilé Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 6 mm / Portes-fenêtres coulissantes bois, double vitrage avec lame d'air 10 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium / Fenêtres oscillantes bois, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Porte(s) bois opaque pleine donnant sur un autre appartement	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	PAC air/air installée avant 2008 avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles), contenance ballon 300 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 12100 à 18100€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Mise en place d'une isolation par l'intérieur des murs donnant sur l'extérieur avec dans l'idéal, des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Le choix de l'isolant est essentiel pour ne pas provoquer de futures pathologies sur le bâti. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel.	R > 3,7 m².K/W
Ventilation	Installer un système VMC hygro A (extractions de type hygroréglable). Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel.	

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 15500 à 23200€

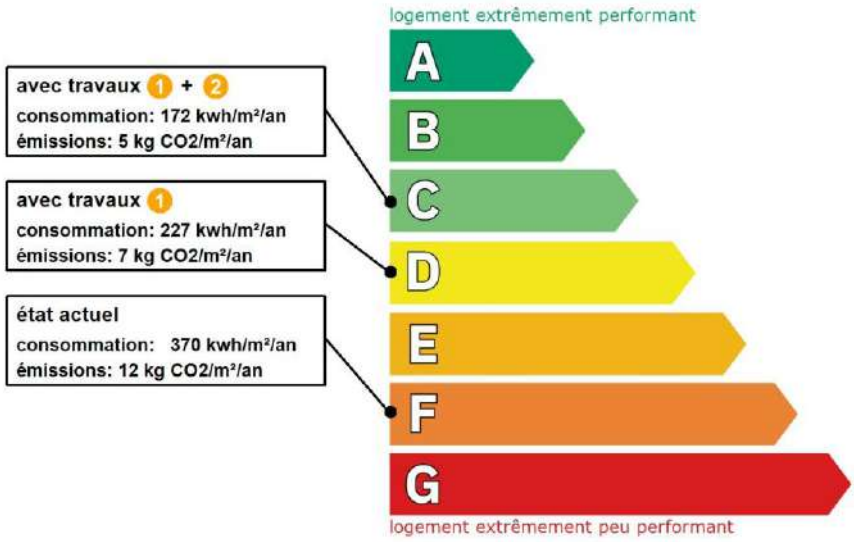
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres existantes anciennes (sans VIR, Vitrage à Isolation Renforcée) par des menuiseries haute performance (isolation et étanchéité) avec double vitrage à isolation renforcée (VIR). Dans l'idéal et si possible, la mise en place de volets roulants est conseillée. Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système ECS (Eau Chaude Sanitaire) actuel par un appareil de type ballon thermodynamique. Un ballon thermodynamique prélève un peu de chaleur d'une « source froide gratuite » (air environnant) et la restitue dans le ballon. Son fonctionnement est d'autant plus efficace que la différence entre la température du milieu où est puisée la chaleur et celle des émetteurs de chaleur du logement est réduite. Afin de respecter les règles de l'art, se rapprocher d'un professionnel.	COP = 3

Commentaires :

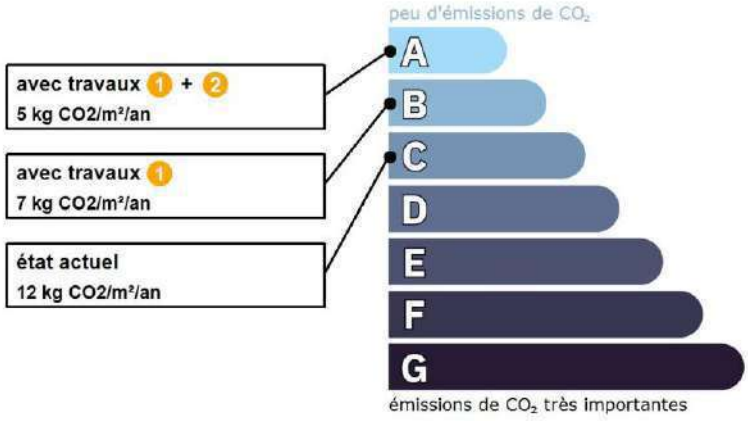
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
Référence du DPE : **QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25**
Date de visite du bien : **11/03/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 245**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

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

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

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

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		Observé / mesuré	74 Haute Savoie
Altitude		Donnée en ligne	759 m
Type de bien		Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈	Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement		Observé / mesuré	97,13 m²
Nombre de niveaux du logement		Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond		Observé / mesuré	2,38 m

Enveloppe

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord, Sud, Est	Surface du mur		Observé / mesuré	18,45 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	37,7 m²

	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 3 Nord, Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	80,2 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	11,9 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pan de bois sans remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 8 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
Plancher 1	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	22,5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plancher 2	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher bois sur solives bois
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plancher 3	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	44,84 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	26 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	44,84 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher bois sur solives bois
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond 1	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	25,5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	41 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	60 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	10 cm
Plafond 2	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	25,5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	41 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	60 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation		Observé / mesuré	non
Plafond 3	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	25,2 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph		Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Fenêtre 1 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	1,2 m²

	Placement		Observé / mesuré	Plafond 3
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	≤ 75°
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu extérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	0,3 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 3 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	1,2 m²
	Placement		Observé / mesuré	Plafond 3
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	≤ 75°
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu extérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 4 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	1,2 m²
	Placement		Observé / mesuré	Plafond 3
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	≤ 75°
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage

	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré		oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré		Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré		au nu extérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré		Lp: 5 cm
	Type de masques proches	Observé / mesuré		Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré		Absence de masque lointain
Fenêtre 5 Ouest	Surface de baies	Observé / mesuré		1,2 m²
	Placement	Observé / mesuré		Plafond 3
	Orientation des baies	Observé / mesuré		Ouest
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré		≤ 75°
	Type ouverture	Observé / mesuré		Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré		Bois
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré		non
	Type de vitrage	Observé / mesuré		double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		16 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré		oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré		Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré		au nu extérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré		Lp: 5 cm
	Type de masques proches	Observé / mesuré		Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré		Absence de masque lointain
Porte-fenêtre 1 Est	Surface de baies	Observé / mesuré		2,15 m²
	Placement	Observé / mesuré		Mur 1 Nord, Sud, Est
	Orientation des baies	Observé / mesuré		Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré		vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré		Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré		Bois
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré		non
	Type de vitrage	Observé / mesuré		double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		6 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré		non
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré		Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré		en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré		Lp: 5 cm
	Type de masques proches	Observé / mesuré		Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré		Masque homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré		30 - 60°
Porte-fenêtre 2 Est	Surface de baies	Observé / mesuré		5,1 m²
	Placement	Observé / mesuré		Mur 1 Nord, Sud, Est
	Orientation des baies	Observé / mesuré		Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré		vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré		Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré		Bois
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré		non
	Type de vitrage	Observé / mesuré		double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré		10 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré		oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré		Air

	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	1,45 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est / Porte-fenêtre 1 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est / Porte-fenêtre 2 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	7,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Sud, Est, Ouest / Fenêtre 2 Nord
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée		Observé / mesuré	97,13 m²
	Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air installée avant 2008
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2006
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur		Observé / mesuré	PAC air/air installée avant 2008
	Année installation émetteur		Observé / mesuré	2006
	Type de chauffage		Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence		Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	2
	Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles)
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale		Observé / mesuré	non

Type de distribution	Observé / mesuré	production hors volume habitable
Type de production	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	Observé / mesuré	300 L

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :
La surface citée dans ce diagnostic, a été estimée. En effet, une pièce (Chambre 4) n'était pas visitable au jour de la visite. Cette dernière a été estimée avec ses cotes extérieures.
Surface de référence mesurée de l'appartement hors pièce fermée à clé = 87,93m².
Surface estimée de la pièce fermée à clé à l'aide des cotes extérieures = 9,2m².

Informations société : QUALICONTROL L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE 74200 THONON-LES-BAINS
Tél. : 04 50 71 49 19 - N°SIREN : 488798547 - Compagnie d'assurance : AXA France IARD n° 11187803104

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

N°ADEME
2574E0830656I

Attestation de surface

Numéro de dossier : QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25
Date du repérage : 11/03/2025

Ce mesurage ne tient pas compte de l'affectation des pièces mentionnées.
Les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes, embrasures de fenêtres et les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m ne sont pas prises en compte.

Désignation du ou des bâtiments

Adresse	**45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s)	**A 245**
Numéro(s) de(s) lot(s)	**NC**

Désignation du propriétaire

Nom et prénom	**EOS FRANCE**
Adresse	**45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**

Repérage

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

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom	**MATHIEU romain**
Raison sociale et nom de l'entreprise	**QUALICONTROL**
Adresse	**L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE 74200 THONON-LES-BAINS**
Numéro SIRET	**488798547**
Désignation de la compagnie d'assurance	**AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité	**11187803104 / 31/12/2025**

Surfaces

Surface prise en compte totale : 87,93 m², sans la Chambre 4 (Absence de clé)
Surface non prise en compte totale : 59,40 m², sans la Chambre 4 (Absence de clé)

Attestation de surface

Dossier N° QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25

Résultat du repérage

Date du repérage : **11/03/2025**

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

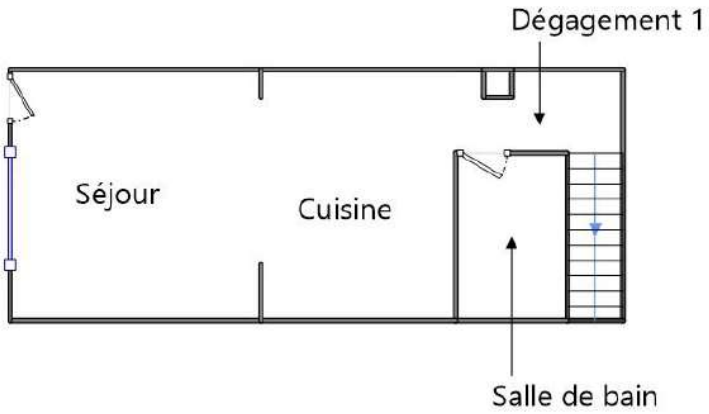
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface prise en compte	Surface non prise en compte	Motif de non prise en compte
Séjour	20,08	-	
Cuisine	16,78	-	
Dégagement 1	2,68	-	
Salle de bain	5,30	-	
Dégagement 2	10,64	-	
Chambre 1	6,19	2,46	Hauteur inférieure à 1,80 m
Placard 1	-	4,57	Hauteur inférieure à 1,80 m
Salle d'eau	5,17	-	
Chambre 2	6,26	2,59	Hauteur inférieure à 1,80 m
Placard 2	-	4,05	Hauteur inférieure à 1,80 m
Chambre 3	8,62	2,52	Hauteur inférieure à 1,80 m
Chambre 5	6,21	2,46	Hauteur inférieure à 1,80 m
Combles	-	40,75	Pièce dont la fonction l'exclut du mesurage

Pièce(s) non visitée(s) : Chambre 4

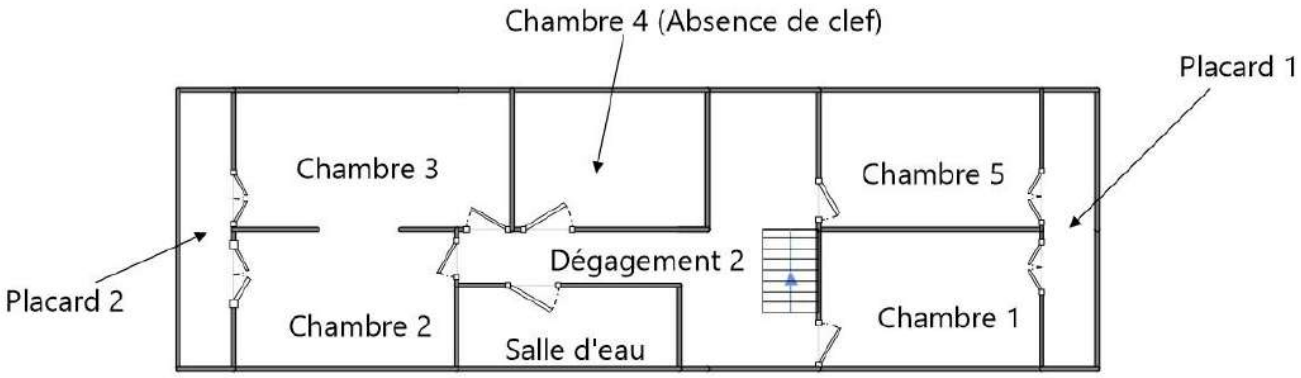
Fait à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Par : MATHIEU romain

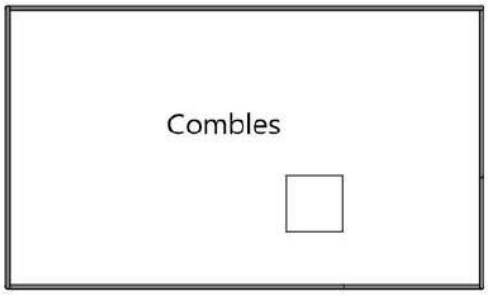




Rez-de-chaussée


Chambre 4 (Absence de clef)
Placard 1
Chambre 3
Chambre 5
Dégagement 2
Placard 2
Chambre 2
Salle d'eau
Chambre 1

1er Etage



2ème Etage

QUALICONTRÔL®
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier :	QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application :	Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage :	11/03/2025

Adresse du bien immobilier

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s)	**A 245**
Numéro(s) de(s) lot(s)	**NC**
Type de logement	**Appartement**

Propriétaire

EOS FRANCE
45 Route des Pitons
74160 BEAUMONT

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux *N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP*
L'occupant est :		**Sans objet, le bien est vacant**	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total **: 0**
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans : **0**

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	**MATHIEU romain**
N° de certificat de certification	**197 le 07/12/2023**
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	**LA CERTIFICATION DE PERSONNES**
Organisme d'assurance professionnelle	**AXA France IARD**
N° de contrat d'assurance	**11187803104**
Date de validité :	**31/12/2025**

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	**Heureusis**
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	**Pb 200 i / 8408**
Nature du radionucléide	**57 Co**
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	**14.02.2023** **185 MBq (24 mois)**

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	144	24	120	0	0	0
%	100	17 %	83 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par MATHIEU romain le 11/03/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

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

SOMMAIRE

1 Rappel de la commande et des références règlementaires 3

2 Renseignements complémentaires concernant la mission 3

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 4
2.3 Le bien objet de la mission 4

3 Méthodologie employée 4

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 5
3.2 Stratégie de mesurage 5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

4 Présentation des résultats 5

5 Résultats des mesures 6

6 Conclusion 10

6.1 Classement des unités de diagnostic 10
6.2 Recommandations au propriétaire 10
6.3 Commentaires 10
6.4 Facteurs de dégradation du bâti 11
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 11

7 Obligations d'informations pour les propriétaires 11

8 Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb 12

8.1 Textes de référence 12
8.2 Ressources documentaires 12

9 Annexes : 13

9.1 Notice d'Information (2 pages) 13
9.2 Croquis 14
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 15

Nombre de pages de rapport : 15

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

1 Rappel de la commande et des références règlementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, …)
Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2 Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	**Heureusis**	
Modèle de l'appareil	**Pb 200 i**	
N° de série de l'appareil	**8408**	
Nature du radionucléide	**57 Co**	
Date du dernier chargement de la source	**14.02.2023**	Activité à cette date et durée de vie : **185 MBq**
Déclaration ASN	**N° T740275**	Date d'autorisation **10.06.2008**
Nom du déclarant	**JEANDEY Rémy**	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	**BONETTO Annie**	

Étalon : RMD-USA;1.0...

Vérification de la justesse de l'appareil	**n° de mesure**	**Date de la vérification**	**Concentration** (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1		1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	242		1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	**Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse**
Nom du contact	**-**
Coordonnées	**-**
Référence du rapport d'essai	**-**
Date d'envoi des prélèvements	**-**
Date de réception des résultats	**-**

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	**45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**
Description de l'ensemble immobilier	**Habitation (partie privative d'immeuble)** **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Année de construction	**Avant le 1er Janvier 1949**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	**EOS FRANCE** **45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
L'occupant est :	**Sans objet, le bien est vacant**
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	**11/03/2025**
Croquis du bien immobilier objet de la mission	**Voir annexe n° 9.2**

Liste des locaux visités

Séjour
Cuisine
Dégagement 1
Salle de bain
Dégagement 2
Chambre 1
Placard 1
Salle d'eau
Chambre 2
Placard 2
Chambre 3
Chambre 5
Combles

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)
Chambre 4 (Absence de clef)

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,… *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. 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.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

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

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

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

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.

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

4 Présentation des résultats

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

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

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

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

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

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

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Séjour	19	3 (16 %)	16 (84 %)	-	-	-
Cuisine	9	-	9 (100 %)	-	-	-
Dégagement 1	5	2 (40 %)	3 (60 %)	-	-	-
Salle de bain	11	-	11 (100 %)	-	-	-
Dégagement 2	9	-	9 (100 %)	-	-	-
Chambre 1	15	4 (27 %)	11 (73 %)	-	-	-
Placard 1	6	-	6 (100 %)	-	-	-
Salle d'eau	10	-	10 (100 %)	-	-	-
Chambre 2	17	4 (24 %)	13 (76 %)	-	-	-
Placard 2	6	-	6 (100 %)	-	-	-
Chambre 3	17	4 (24 %)	13 (76 %)	-	-	-
Chambre 5	17	4 (24 %)	13 (76 %)	-	-	-
Combles	3	3 (100 %)	-	-	-	-
TOTAL	144	24 (17 %)	120 (83 %)	-	-	-

Séjour
Nombre d'unités de diagnostic : 19 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0		0	
3					partie haute (> 1 m)	0			
4	A	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
5					partie haute (> 1 m)	0,6			
6	A	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
7					partie haute (> 1 m)	0,5			
8	A	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
9					partie haute (> 1 m)	0,6			
10	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	Bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
11					partie haute (> 1 m)	0,4			
12	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	Bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
13					partie haute (> 1 m)	0,2			
-	A	Mur	pierres	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
14	A	Plinthes	Bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
15					mesure 2	0,2			
16	A	Porte extérieure (P1)	Bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
17					partie haute (> 1 m)	0,4			
18	A	Porte intérieure (P1)	Bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,6		0	
19					partie haute (> 1 m)	0,2			
-	A	Volet extérieur	Aluminium	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	A	Volet intérieur	Aluminium	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
20	B	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
21					partie haute (> 1 m)	0,4			
22	B	Plinthes	Bois	vernis	mesure 1	0,1		0	
23					mesure 2	0,4			
24	C	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
25					partie haute (> 1 m)	0,4			
26	C	Plinthes	Bois	vernis	mesure 1	0,5		0	
27					mesure 2	0,2			
28	D	Mur	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,3		0	

29					partie haute (> 1 m)	0,3			
30	D	Plinthes	Bois	vernis	mesure 1	0,7		0	
31					mesure 2	0			
32		Plafond	Bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
33					mesure 2	0,3			

Cuisine
Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
34	A	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
35					partie haute (> 1 m)	0,1			
36	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
37					mesure 2	0,6			
38	B	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
39					partie haute (> 1 m)	0			
40	B	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,5		0	
41					mesure 2	0,5			
42	C	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
43					partie haute (> 1 m)	0,2			
44	C	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,3		0	
45					mesure 2	0,2			
46	D	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
47					partie haute (> 1 m)	0,2			
48	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,5		0	
49					mesure 2	0,2			
50		Plafond	Bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
51					mesure 2	0,4			

Dégagement 1
Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	B	Mur	Composite	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Mur	Composite	Peinture	Non mesurée	-		NM	Elément récent
52	D	Mur	enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0		0	
53					partie haute (> 1 m)	0			
54	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
55					mesure 2	0,7			
56		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,1		0	
57					mesure 2	0,7			

Salle de bain
Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
58	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
59					partie haute (> 1 m)	0,2			
60	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
61					partie haute (> 1 m)	0,4			
62	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
63					partie haute (> 1 m)	0,3			
64	A	Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
65					partie haute (> 1 m)	0,7			
66	A	Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
67					partie haute (> 1 m)	0,6			
68	B	Huisserie Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
69					partie haute (> 1 m)	0,1			
70	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
71					partie haute (> 1 m)	0,3			
72	B	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
73					partie haute (> 1 m)	0,4			
74	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
75					partie haute (> 1 m)	0,3			
76	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
77					partie haute (> 1 m)	0,4			
78		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
79					mesure 2	0,2			

Dégagement 2
Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
80	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
81					partie haute (> 1 m)	0,3			
82	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
83					mesure 2	0,7			
84	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
85					partie haute (> 1 m)	0,6			
86	B	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
87					mesure 2	0,7			
88	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
89					partie haute (> 1 m)	0,2			
90	C	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
91					mesure 2	0,4			
92	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
93					partie haute (> 1 m)	0,7			
94	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,3		0	
95					mesure 2	0,6			
96		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,3		0	
97					mesure 2	0,3			

Chambre 1
Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
98	A	Huisserie Porte (P1)	bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
99					partie haute (> 1 m)	0,5			
100	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
101					partie haute (> 1 m)	0,4			
102	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
103					mesure 2	0,2			
104	A	Porte (P1)	bois	Vernis	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
105					partie haute (> 1 m)	0,3			
106	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
107					partie haute (> 1 m)	0,2			
108	B	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
109					mesure 2	0			
-	C	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
110	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
111					partie haute (> 1 m)	0			
112	C	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0		0	
113					mesure 2	0,2			
114	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
115					partie haute (> 1 m)	0,4			
116	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
117					mesure 2	0,2			
118		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,5		0	
119					mesure 2	0,2			

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
120	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,6		0	
121					Huisserie	0,2			
122	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,2		0	
123					Huisserie	0,4			
124	B	Mur	Ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
125					partie haute (> 1 m)	0,2			
126	C	Mur	Ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
127					partie haute (> 1 m)	0,4			
128	D	Mur	Ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
129					partie haute (> 1 m)	0,1			
130		Plafond	Bois	vernis	mesure 1	0,7		0	
131					mesure 2	0,6			

Salle d'eau
Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
132	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
133					partie haute (> 1 m)	0,2			
134	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
135					partie haute (> 1 m)	0,3			
136	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
137					partie haute (> 1 m)	0,1			
138	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
139					mesure 2	0			
140	A	Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
141					partie haute (> 1 m)	0,5			
142	A	Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0		0	
143					partie haute (> 1 m)	0,4			
144	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
145					partie haute (> 1 m)	0,1			
146	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
147					partie haute (> 1 m)	0,7			
148	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
149					partie haute (> 1 m)	0,4			
150		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,5		0	
151					mesure 2	0,1			

Chambre 2
Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
152	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
153					partie haute (> 1 m)	0,4			
154	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
155					partie haute (> 1 m)	0,1			
156	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
157					partie haute (> 1 m)	0,2			
158	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
159					mesure 2	0,2			
160	A	Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
161					partie haute (> 1 m)	0,3			
162	A	Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
163					partie haute (> 1 m)	0			

164	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
165					partie haute (> 1 m)	0,2			
166	B	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
167					mesure 2	0,1			
-	C	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
168	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
169					partie haute (> 1 m)	0,1			
170	C	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
171					mesure 2	0,7			
172	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
173					partie haute (> 1 m)	0,7			
174	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
175					mesure 2	0,3			
176		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
177					mesure 2	0,2			

Placard 2

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
178	A	Porte extérieure (P1)	bois	Peinture	partie mobile	0,6		0	
179					Huisserie	0,1			
180	A	Porte intérieure (P1)	bois	Peinture	partie mobile	0,5		0	
181					Huisserie	0,2			
182	B	Mur	ciment	peinture	partie basse (< 1 m)	0		0	
183					partie haute (> 1 m)	0,7			
184	C	Mur	ciment	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
185					partie haute (> 1 m)	0,4			
186	D	Mur	ciment	peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
187					partie haute (> 1 m)	0,5			
188		Plafond	Bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
189					mesure 2	0,4			

Chambre 3

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
190	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,6		0	
191					partie haute (> 1 m)	0,4			
192	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,6		0	
193					partie haute (> 1 m)	0,4			
194	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
195					partie haute (> 1 m)	0,1			
196	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
197					mesure 2	0,3			
198	A	Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
199					partie haute (> 1 m)	0,7			
200	A	Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
201					partie haute (> 1 m)	0,7			
-	B	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	B	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
202	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
203					partie haute (> 1 m)	0,7			
204	B	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,6		0	
205					mesure 2	0,5			
206	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
207					partie haute (> 1 m)	0,4			
208	C	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,7		0	
209					mesure 2	0,7			
210	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,6		0	
211					partie haute (> 1 m)	0,7			
212	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
213					mesure 2	0,4			
214		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
215					mesure 2	0,7			

Chambre 5

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
216	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
217					partie haute (> 1 m)	0,1			
218	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
219					partie haute (> 1 m)	0,5			
220	A	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
221					partie haute (> 1 m)	0,4			
222	A	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
223					mesure 2	0,7			
224	A	Porte extérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
225					partie haute (> 1 m)	0,2			
226	A	Porte intérieure (P1)	bois	vernis	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
227					partie haute (> 1 m)	0,2			
228	B	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
229					partie haute (> 1 m)	0,1			
230	B	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0		0	
231					mesure 2	0,5			
-	C	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent

-	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
-	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Vernis	Non mesurée	-		NM	Elément récent
232	C	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
233					partie haute (> 1 m)	0,2			
234	C	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,4		0	
235					mesure 2	0,7			
236	D	Mur	enduit	peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
237					partie haute (> 1 m)	0			
238	D	Plinthes	bois	vernis	mesure 1	0,7		0	
239					mesure 2	0,1			
240		Plafond	bois	vernis	mesure 1	0,2		0	
241					mesure 2	0,2			

Combles

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-	C	Mur	ciment	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
-		Plafond	bois	brut	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

6 Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	144	24	120	0	0	0
%	100	17 %	83 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au 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 surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

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

6.3 Commentaires

Constatations diverses :
Néant

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à **THONON-LES-BAINS**, le **11/03/2025**

Par : MATHIEU romain



7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents

chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8 Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement,* OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;

- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, …) : http://www.sante.gouv.fr (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : http://www.logement.gouv.fr
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : http://www.anah.fr/ (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : http://www.inrs.fr/ (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9 Annexes :

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyer souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;

- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

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

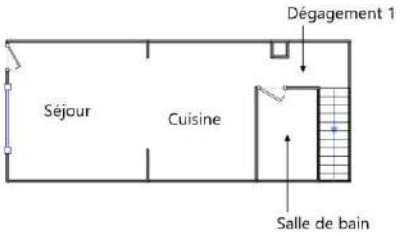
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après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

Si vous êtes enceinte :

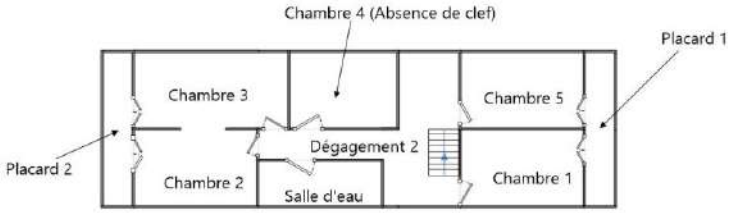
- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui 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.

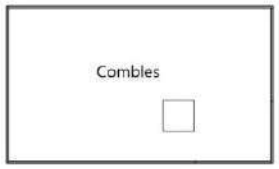
9.2 Croquis



Rez-de-chaussée



1er Etage



2ème Etage

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

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)

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

Numéro de dossier : QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25
Date du repérage : 11/03/2025

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. 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 1er 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 : **45 Route des Pitons**
74160 BEAUMONT

Section(s) cadastrale(s) : **A 245**
Numéro(s) de(s) lot(s) : **NC**

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Type de logement : **Appartement**
Date de construction : **Avant le 1er Janvier 1949**

Le(s) propriétaire(s)

Nom et prénom : **EOS FRANCE**
Adresse : **45 Route des Pitons**
74160 BEAUMONT

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	MATHIEU romain	Opérateur de repérage	LA CERTIFICATION DE PERSONNES 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC	Obtention : 07/12/2023 Échéance : 06/12/2030 N° de certification : 197

Raison sociale de l'entreprise : **QUALICONTROL** (Numéro SIRET : **48879854700029)**
Adresse : **L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE, 74200 THONON-LES-BAINS**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité : **11187803104 / 31/12/2025**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : **11/03/2025**
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 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
Chambre 4	Toutes	Absence de clef

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 règlementaires 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"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

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

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 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.

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 dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
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
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

Descriptif des pièces visitées

Séjour
Cuisine
Dégagement 1
Salle de bain
Dégagement 2
Chambre 1
Placard 1
Salle d'eau
Chambre 2
Placard 2
Chambre 3
Chambre 5
Combles

Localisation	Description
Chambre 4	Sol Parquet bois, revêtement souple Mur Peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Chambre 5	Sol Parquet bois, revêtement souple Mur Peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Chambre 1	Sol Parquet bois, revêtement souple Mur Peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Salle d'eau	Sol Revêtement souple Mur Faïence, peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Chambre 2	Sol Revêtement souple Mur Peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Chambre 3	Sol Revêtement souple Mur Peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Séjour	Sol Carrelage Mur Enduit, lambris bois, parement pierre, peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé

Localisation	Description
Cuisine	Sol Carrelage Mur Enduit, faïence, lambris bois, peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Dégagement 1	Sol Carrelage Mur Peinture, placoplâtre, pvc Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Salle de bain	Sol Carrelage Mur Faïence, peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Dégagement 2	Sol Parquet bois Mur Peinture, placoplâtre Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Combles	Sol Bois Mur Ciment, pierres Plafond Bois, couverture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Placard 1	Sol Parquet bois, revêtement souple Mur Ciment, peinture Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible Remarque : Le revêtement de sol est collé
Placard 2	Sol Parquet bois, revêtement souple Mur Ciment, peinture Plafond Lambris bois, peinture Remarques : Remarque : Présence de meubles/objets non déplaçables Remarque : Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible 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	-
Eléments 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 : 10/03/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 11/03/2025

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 :
Des bacs à fleurs en fibrociment étaient présents sur le terrain au jour de la visite .Ne faisant pas partie des listes A et B concernant un diagnostic amiante avant vente , ils n'ont donc pas été mentionnés. Ces matériaux sont en dépose et ne font pas partie du bâti, par conséquent ils ne sont recensés qu'en commentaires comme le stipule la norme.

Certains conduits d'aérations ou de ventilations ne sont pas visibles car leurs grilles sont scellées et difficilement démontables sans dégradations.
Les murs sont doublés. Les murs porteurs ne sont, par conséquent, pas accessibles sans sondages destructifs.
Toutes les parties enterrées sont exclues de la présente mission dont réseaux, fondations et tout autre élément non accessible sans moyen d'excavation important nécessitant des engins de démolition .
Les revêtements de sol collés (Carrelage,lino, moquette, dalles de sol, ...) empêchent de voir la présence d'autres revêtements en sous face sans effectuer des sondages destructifs.
La végétation sur le terrain était abondante et empêchait une inspection visuelle complète .

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
Néant

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 **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Par : MATHIEU romain



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

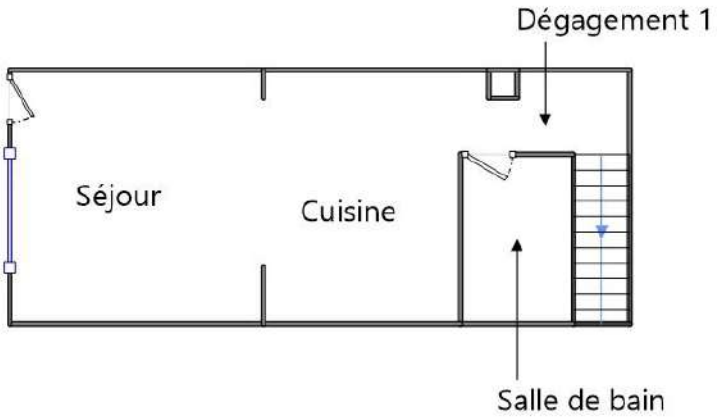
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

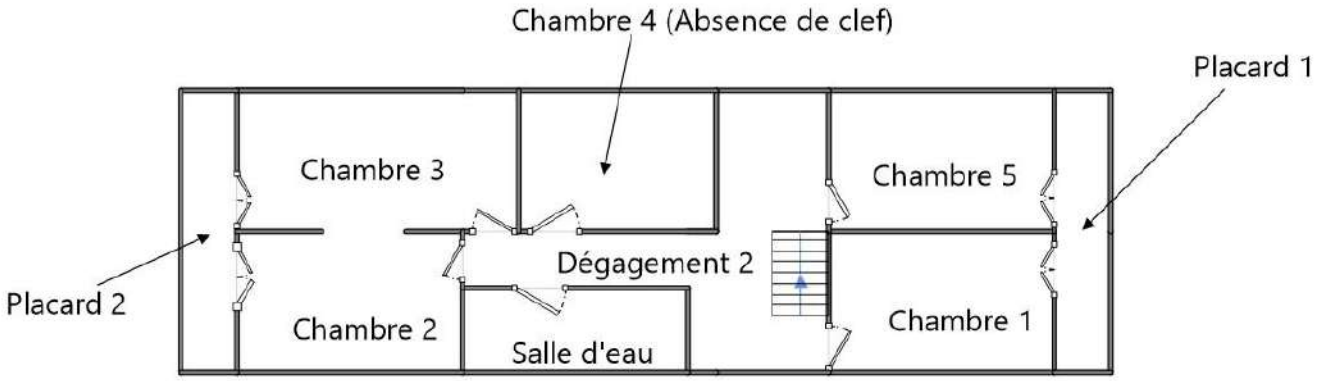
7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

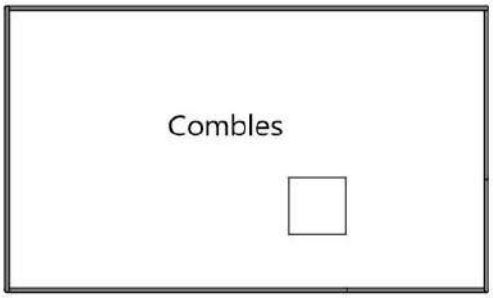
7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Rez-de-chaussée


Chambre 4 (Absence de clef)
Placard 1
Chambre 3
Chambre 5
Placard 2
Dégagement 2
Chambre 2
Salle d'eau
Chambre 1

1er Etage



2ème Etage

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **EOS FRANCE** Adresse du bien : **45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT**
	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	

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

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

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

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
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer 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 entrainer 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 les 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 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 œuvres, 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 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 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.

7.6 - Annexe - Autres documents

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

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : QC EOS FRANCE 04039 (GRAND APPARTEMENT) 03/25
Date du repérage : 11/03/2025

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017, 10 aout 2015 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 règlementation en vigueur.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	**A 245** **NC**
Périmètre de repérage	**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Type de logement	**Appartement**
Année de construction	**Avant le 1er Janvier 1949**

Renseignements techniques sur l'installation présente

Année de l'installation	**> 15 ans**		
Installation sous tension	**NON**	Distributeur d'électricité	**Non communiqué**
Sensibilité de l'AGCP	**500 mA**	Valeur de la résistance de terre	**Non mesuré**
Parties du bien non visitées	**Chambre 4 (Absence de clef)**		

2. - Identification du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances

Nom et prénom	**EOS FRANCE**
Adresse	**45 Route des Pitons** **74160 BEAUMONT**

3. – Indentification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Nom et prénom	**MATHIEU romain**
Raison sociale et nom de l'entreprise	**QUALICONTROL**
Adresse	**L'ARCOPOLE - BATIMENT A - 2 IMPASSE DE LA SOURCE** **74200 THONON-LES-BAINS**
Numéro SIRET	**488798547**
Désignation de la compagnie d'assurance	**AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité	**11187803104 / 31/12/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** le **07/12/2023** jusqu'au **06/12/2030**. (Certification de compétence **197**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 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;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☒ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☒ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Anomalies relatives aux installations particulières

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

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

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins une connexion visible du conducteur de la liaison équipotentielle principale sur les éléments conducteurs n'assure pas un contact sûr et durable. Remarques : Qualité insatisfaisante de la connexion du conducteur de LEP (Liaison Equipotentiel Principale), du conducteur principal de protection, sur les éléments conducteurs ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rétablir une connexion satisfaisante	
	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. **(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)** Remarques : Au moins un socle de prise courant comporte une broche de terre non raccordée à la terre ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de raccorder les broches à la terre.	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure un contact sûr et durable. Remarques : Qualité insatisfaisante des connexions du conducteur de la LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) sur les éléments conducteurs et masses ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rétablir des connexions de qualité satisfaisante	
	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : Présence de matériel électrique inadapté placé en zone 2 d'un local contenant une douche ou une baignoire (lustre) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de supprimer le matériel électrique inadapté ou le remplacer par du matériel adapté (Salle de bain)	

Domaines	Anomalies	Photo
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée. ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rendre inaccessible toutes parties nues pouvant être sous tension.	
	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension	
	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage : douille de chantier Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé	

Domaines	Anomalies	Photo
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés	
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA	

Commentaires
E3 d) L'installation électrique, placée en amont du disjoncteur de branchement et dans la partie privative, présente un (ou des) conducteur(s) non protégé(s) par des conduits ou goulottes.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique Point à vérifier : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Emplacement Point à vérifier : Protection de l'ensemble de l'installation Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
	Courant différentiel-résiduel assigné Point à vérifier : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
	Bouton test Point à vérifier : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence Point à vérifier : Elément constituant la prise de terre approprié Motifs : 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.
	Résistance Point à vérifier : Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) Motifs : Valeur de la résistance de la prise de terre non mesurée pour la raison suivante: l'installation n'était pas alimentée le jour de la visite , la mesure de terre par la méthode de boucle phase/Pe n'est pas possible
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale Motifs : 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.
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Emplacement Point à vérifier : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. Motifs : L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

Domaines	Points de contrôle
	Interrupteurs généraux et interrupteurs différentiels : courant assigné (calibre) adapté à l'installation électrique Point à vérifier : Courant assigné (calibre) de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement adapté. Motifs : Plusieurs interrupteurs différentiels protègent toute l'installation électrique . Au moins un interrupteur différentiel n'est : - ni au moins égal au courant assigné du dispositif de protection contre les surintensités placé en amont . - ni au moins égal à la somme des courants assignés des dispositifs de protection contre les surintensités placé en aval . Ces courants d'emploi ne sont pas évaluables dans le cadre du présent diagnostic . ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'évaluer le calibrage des interrupteurs différentiels .
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Chambre 4 (Absence de clef)

7. - Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.
Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :
L'installation n'étant pas alimentée au jour de la visite, le test permettant d'assurer que le(s) Disjoncteur(s) Différentiel(s) Haute Sensibilité 30 mA protège l'ensemble de l'installation n'est pas réalisable. Ainsi, afin de ne pas préjuger à tort et de donner une information erronée, nous sommes obligés de statuer sur le fait que le(s) DDHS 30 mA ne commande qu'une partie de cette installation.
Le domaine d'application porte uniquement 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 est rédigé autant de rapports de diagnostics qu'il existe d'appareils généraux de commande et de protection présents. Les appareils généraux de commande et de protection, dédiés exclusivement à l'injection d'énergie électrique sur le réseau public de distribution, ne sont pas concernés par cette disposition.
Le domaine d'application comprend les circuits extérieurs alimentés depuis l'appareil général de commande et de protection de l'installation intérieure, comme par exemple, l'éclairage des jardins, le portail, etc.
L'absence d'appareil général de commande et de protection ne dispense pas de la réalisation d'un diagnostic.
Le diagnostic concerne l'ensemble des circuits à basse tension et natures de courant associés en vue de l'utilisation de l'énergie électrique. Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative.
Hormis pour les piscines et les locaux contenant une baignoire ou une douche , sont exclus du champ d'application les circuits de communication, de signalisation et de commande alimentés en très basse

tension de sécurité (TBTS) sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
Sont notamment exclus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc.
Le diagnostic 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.
L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des câbles. L'intervention du contrôleur ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.
Les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure ne sont pas couvertes par le présent document, mais sont notées en constatations diverses dans le rapport de diagnostic comme n'ayant pas été vérifiées.
Les socles de prises de courant situés derrière les meubles ne sont pas contrôlés.

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état : **11/03/2025**
Visite effectuée le : **11/03/2025**
Etat rédigé à **BEAUMONT**, le **11/03/2025**

Par : MATHIEU romain



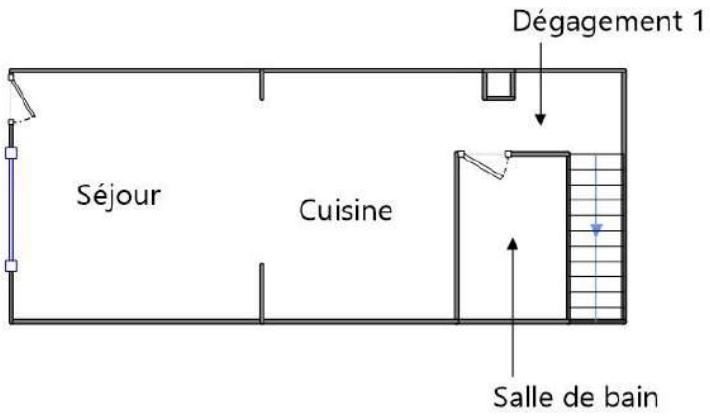
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas 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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.

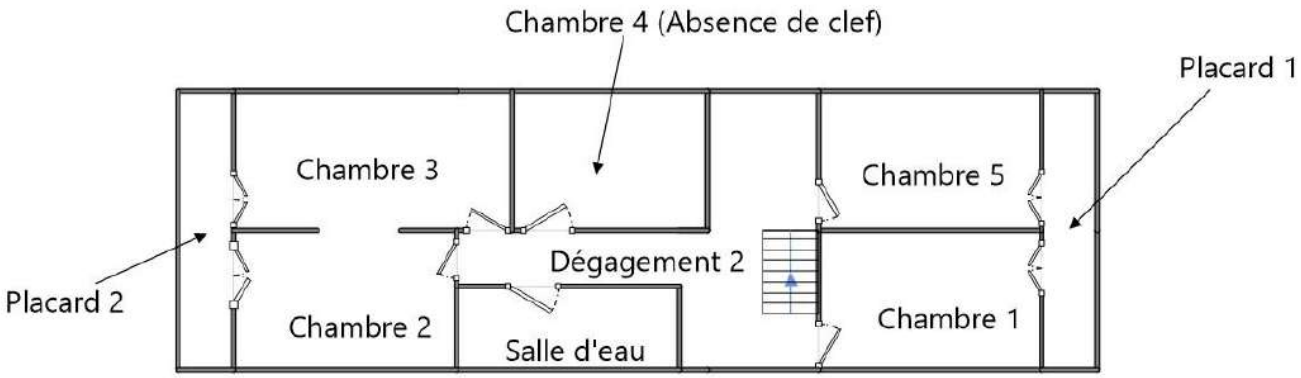
Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'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.

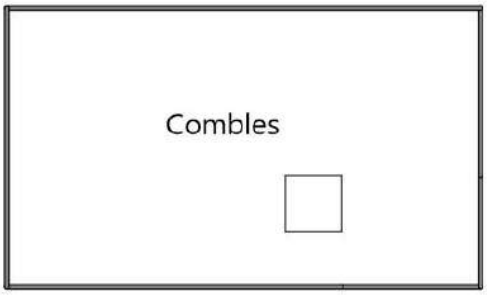
Annexe - Plans



Rez-de-chaussée


Chambre 4 (Absence de clef)
Placard 1
Chambre 3
Chambre 5
Placard 2
Dégagement 2
Chambre 2
Salle d'eau
Chambre 1

1er Etage



2ème Etage

Annexe - Photos



Photo PhEle001
Libellé de l'anomalie : L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.
Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension

	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée. ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rendre inaccessible toutes parties nues pouvant être sous tension.
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée. ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rendre inaccessible toutes parties nues pouvant être sous tension.
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe est absente ou est détériorée. ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rendre inaccessible toutes parties nues pouvant être sous tension.
	Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés

	Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension
	Photo PhEle005 Libellé de l'anomalie : L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage : douille de chantier Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé
	Photo PhEle006 Libellé de l'anomalie : Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : Présence de matériel électrique inadapté placé en zone 2 d'un local contenant une douche ou une baignoire (lustre) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de supprimer le matériel électrique inadapté ou le remplacer par du matériel adapté (Salle de bain)
	Photo PhEle007 Libellé de l'anomalie : Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Remarques : Au moins un socle de prise courant comporte une broche de terre non raccordée à la terre ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de raccorder les broches à la terre.

	Photo PhEle008 Libellé de l'anomalie : Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure un contact sûr et durable. Remarques : Qualité insatisfaisante des connexions du conducteur de la LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) sur les éléments conducteurs et masses ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rétablir des connexions de qualité satisfaisante
	Photo PhEle009 Libellé de l'anomalie : Au moins une connexion visible du conducteur de la liaison équipotentielle principale sur les éléments conducteurs n'assure pas un contact sûr et durable. Remarques : Qualité insatisfaisante de la connexion du conducteur de LEP (Liaison Equipotentiel Principale), du conducteur principal de protection, sur les éléments conducteurs ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de rétablir une connexion satisfaisante

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

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

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

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

QUALICONTRÔL
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

Etat des Risques et Pollutions

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

Commande n° 9731796
Réalisé par REMY JEANDEY
Pour le compte de QUALICONTROL

Date de réalisation : 12 mars 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° DDT-2018-1348 du 31 juillet 2018.

Références du bien

Adresse du bien
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont

Référence(s) cadastrale(s):
0A0245

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
EOS FRANCE
Acquéreur
-



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)					
Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	11/01/2006	oui	non
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	11/01/2006	oui	oui (1)
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	16/05/2019	non	-
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement				non	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.					

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit (5)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	2 sites* à - de 500 mètres

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

(1) cf. section "Prescriptions de travaux ".
(2) Secteur d'Information sur les Sols.
(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

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

12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
 **Inondation**	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).*
 **Installation nucléaire**		Non	-
 **Mouvement de terrain**		Non	-
 **Pollution des sols, des eaux ou de l'air**	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
 **Cavités souterraines**		Non	-
 **Canalisation TMD**		**Oui**	*Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.*

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

QUALICONTRÔL
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 12/03/2025

Parcelle(s) : 0A0245

45 Rte des Pitons 74160 Beaumont

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui ☒	non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui[1] ☐	non ☐
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés [1]	oui ☐	non ☐

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui ☐	non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui ☐	non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

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

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui ☐	non ☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui ☐	non ☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui ☐	non ☐

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

zone 1 ☐	zone 2 ☐	zone 3 ☐	zone 4 ☒	zone 5 ☐
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

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

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

zone 1 ☒	zone 2 ☐	zone 3 ☐
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

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

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

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

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

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral PAIC-2019-0064 du 16/05/2019 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :		
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ — non ☐ — zonage indisponible ☐		
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui ☐	non ☐
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

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

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement	oui ☐	non ☒
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler	oui ☐	non ☐

Parties concernées

Vendeur	EOS FRANCE	à		le	
Acquéreur	-	à		le	

[1] cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité

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

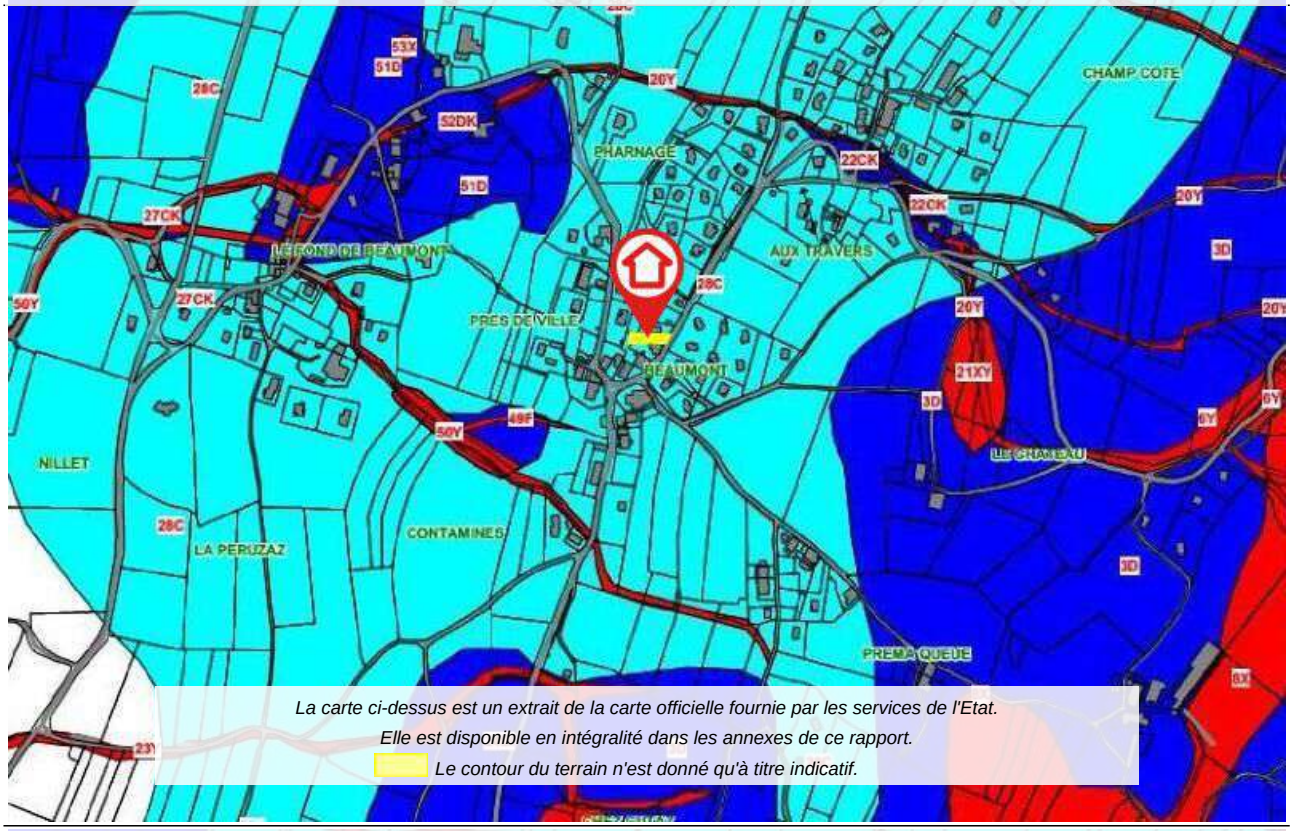
12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 11/01/2006 (multirisque)

Concerné*

** L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques*



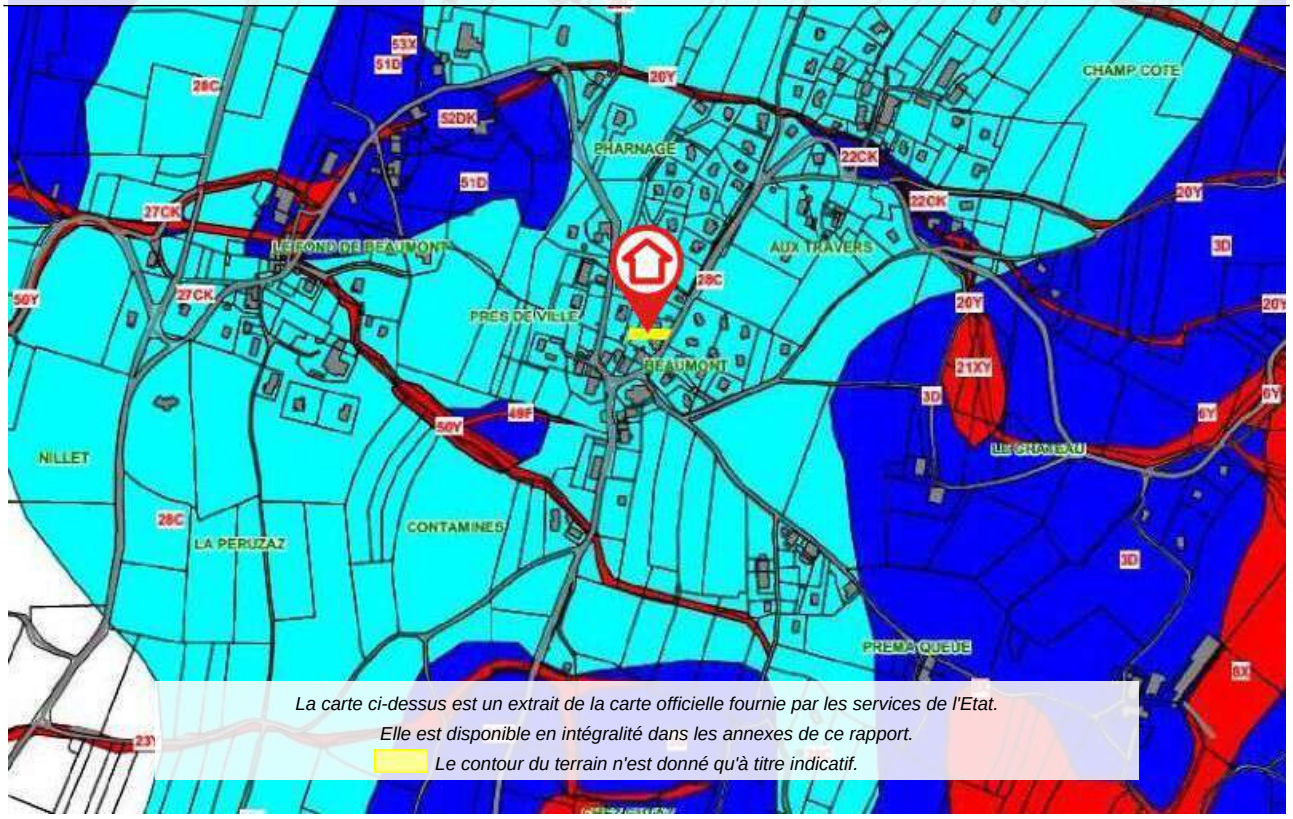
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 11/01/2006 (multirisque)

Concerné*

** L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

QUALiCONTRÔL
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

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



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

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

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

12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/05/2019



QUALICONTRÔL
DIAGNOSTIC INSPECTION ENVIRONNEMENT

12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

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

Préfecture : Annecy - Haute-Savoie
Commune : Beaumont

Adresse de l'immeuble :
45 Rte des Pitons
Parcelle(s) : 0A0245
74160 Beaumont
France

Etabli le : _____

Vendeur :

EOS FRANCE

Acquéreur :

-

12 mars 2025
45 Rte des Pitons
74160 Beaumont
Commande EOS FRANCE n° 9731796

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

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

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

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 11/01/2006, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "C" et sous la condition "eaux usées domestiques ou réseau d'eau existant (propriétaire ou gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 13

Documents de référence

> Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 11/01/2006 (disponible en mairie ou en Préfecture)

> Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 11/01/2006

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 12/03/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDT-2018-1348 en date du 31/07/2018 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation Débordement rapide (torrentiel) et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 11/01/2006
  Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 11/01/2006
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDT-2018-1348 du 31 juillet 2018

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 11/01/2006
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques
Cellule prévention des risques

Références : SAR/CPR/AG

Annecy, le 31 JUIL. 2018

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Arrêté n° DDT-2018-1348
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 3 novembre 2016 portant nomination de M. Pierre LAMBERT, préfet, en qualité de préfet de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF/DRHB/BOA/2017-033 du 10 août 2017 de délégation de signature à M. Francis CHARPENTIER, directeur départemental des territoires de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-83 du 9 février 2006, mis à jour le 12 janvier 2018 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDT-2018-056 du 17 janvier 2018 approuvant la modification n°1 du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Servoz ;

VU l'arrêté interministériel du 31 janvier 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue survenues du 3 janvier 2018 au 5 janvier 2018 sur les communes du Bouchet-Mont-Charvin, Les Clefs, Cluses, Cordon, Mieussy, Passy, Sallanches, Samoëns, Serraval, Servoz, Taninges, Val de Chaise et Verchaix ;

VU l'arrêté interministériel du 9 mars 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les avalanches, inondations et coulées de boue, et mouvements de terrain, survenus du 30 décembre 2017 au 5 janvier 2018 sur les communes d'Abondance, Le Bouchet-Mont-Charvin, Cordon, Domancy, Doussard, Manigod, Mieussy, Passy, La Rivière-Enverse, Saint-Ferréol, Saint-Sigismond, Sallanches, Serraval, Sévrier, Taninges, Thyez, Thônes, Verchaix et Les Villards-sur-Thônes ;

VU l'arrêté interministériel du 26 mars 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue, et mouvements de terrain, survenus le 11 décembre 2017 sur les communes de Pers-Jussy et Vougy ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDT-2018-861 du 11 avril 2018 approuvant la modification n°1 du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune d'Archamps ;

VU l'arrêté interministériel du 17 avril 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les mouvements de terrain, survenus du 3 janvier 2018 au 5 janvier 2018 sur la commune du Reposoir ;

VU l'arrêté interministériel du 26 juin 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les avalanches, inondations et coulées de boue, et mouvements de terrain, survenus du 9 janvier 2018 au 23 janvier 2018 sur les communes des Houches, Domancy, Passy et Sallanches ;

ARRETE

Article 1 : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 : L'obligation prévue au IV de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique figurant en annexe.

Article 3 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations consultable en mairie, à la préfecture et en sous-préfecture.

Article 4 : Une copie du présent arrêté et de la liste des communes visées à l'article 1 est adressée aux maires des communes concernées ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois dans les mairies des communes concernées ; il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal Le Dauphiné Libéré.

Il en sera de même pour chaque mise à jour.

Article 5 : M. le directeur départemental des territoires, Mmes et MM. les maires des communes d'Abondance, Archamps, Le Bouchet-Mont-Charvin, Les Clefs, Cluses, Cordon, Domancy, Doussard, Les Houches, Manigod, Mieussy, Passy, Pers-Jussy, Le Reposoir, La Rivière-Enverse, Saint-Ferréol, Saint-Sigismond, Sallanches, Samoëns, Serraval, Servoz, Sévrier, Taninges, Thyez, Thônes, Val de Chaise, Verchaix, Les Villards-sur-Thônes et Vougy, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires,
Pour le directeur départemental des territoires,
la directrice adjointe,

Isabelle NUTI

Préfecture de la Haute-Savoie

Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt

rtm
Office National des Forêts
Service de Restauration des Terrains en Montagne

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles

Carte Réglementaire

échelle : 1/5 000 ème

BEAUMONT

Réglementation des zones

- Zone de risque fort
  Inconstructible
- Zone de risque modéré à fort
  Constructible sous conditions
- Zone de risque faible à modéré
  Constructible sous conditions
- Zone de risque négligeable ou nul
  Non réglementé par le P.P.R.

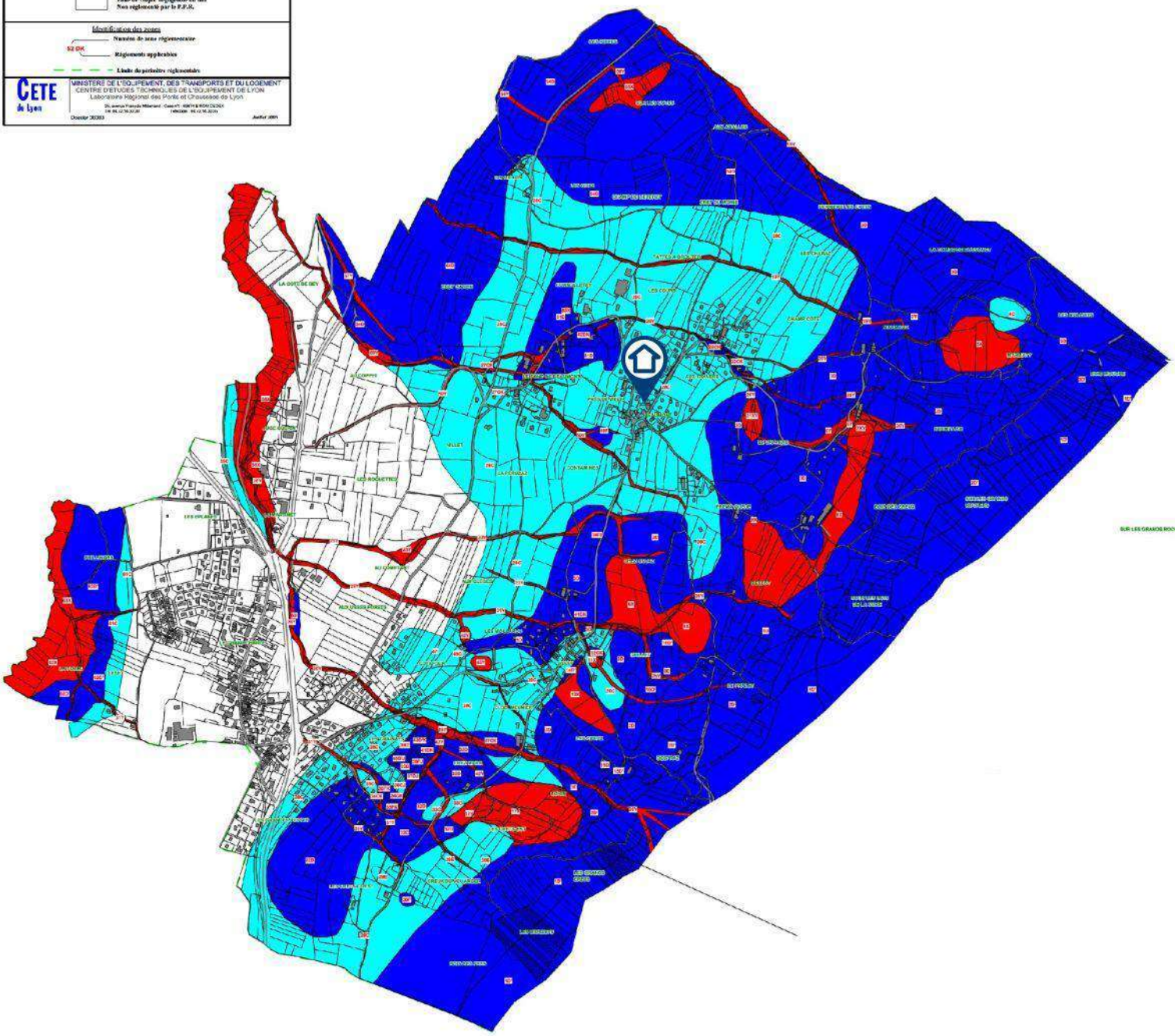
Identification des zones

- Numéro de zone réglementaire
- S2 DK — Règlements applicables
- Limite du périmètre réglementaire

CETE de Lyon

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT
CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT DE LYON
Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Lyon

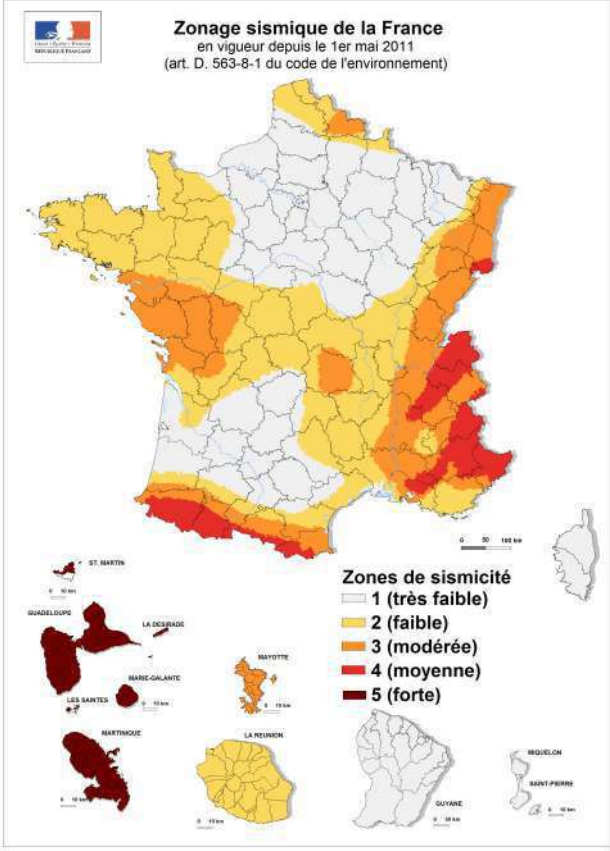
Dossier 20303



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

<table>
<tr><th colspan="2">Pour les bâtiments neufs</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr>
<tr><td>I</td><td>  </td><td colspan="5">Aucune exigence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II</td><td>  </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td>Règles CPMI-EC8 Zones 3/4</td><td colspan="2">Règles CPMI-EC8 Zone5</td></tr>
<tr><td>  </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td colspan="3">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>III</td><td>  </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>IV</td><td>  </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
</table>

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

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

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

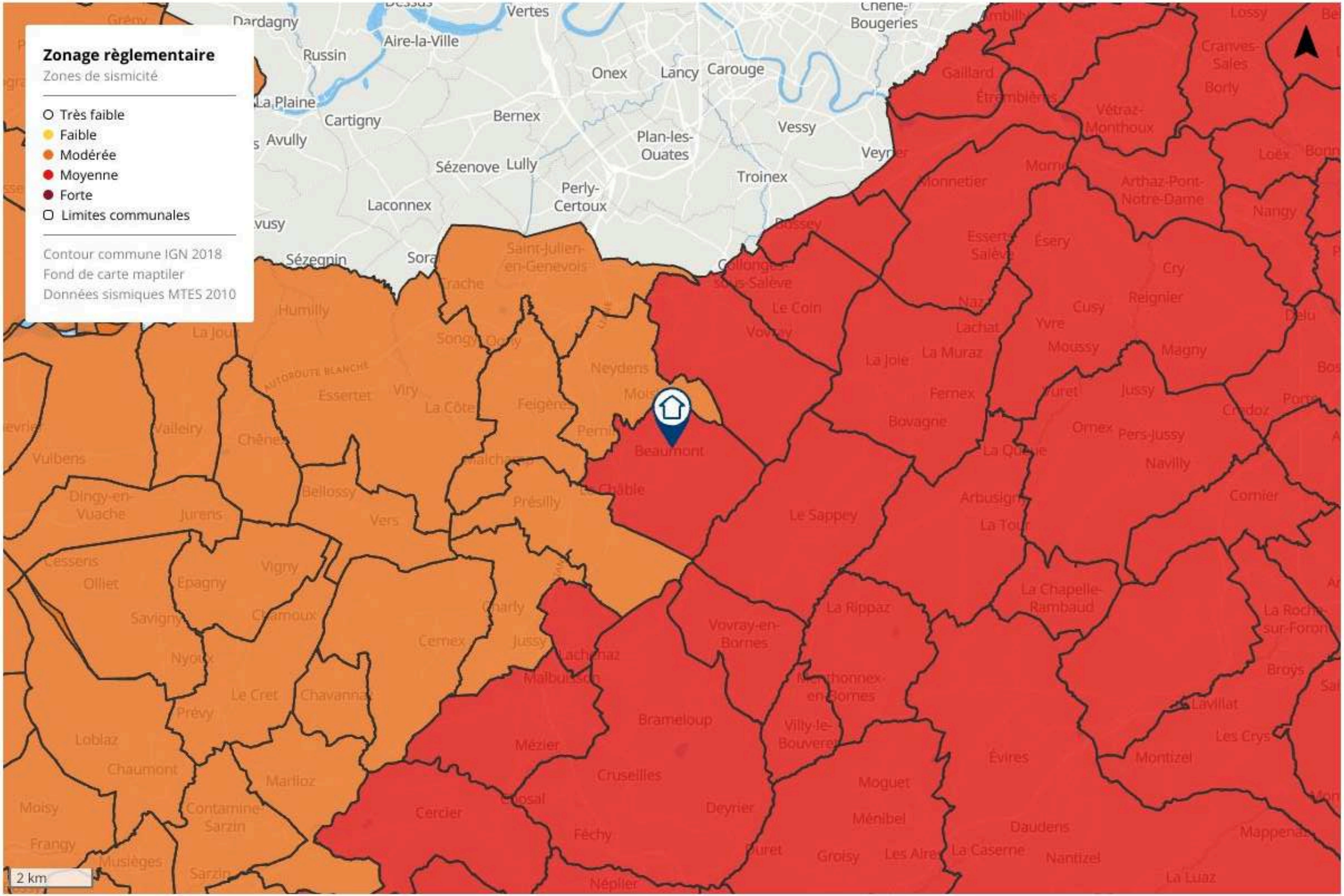
Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

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

Pour en savoir plus:

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

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

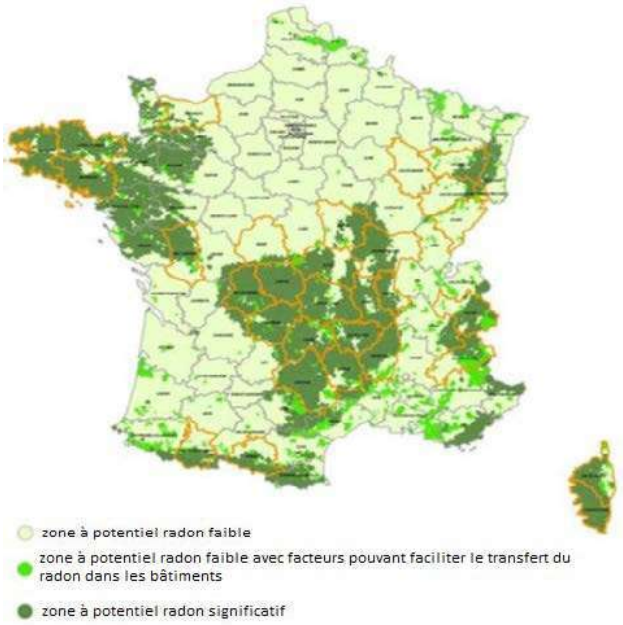

Zonage règlementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Dardagny
Vertes
Chêne-Bougeries
Aire-la-Ville
Russin
Onex
Lancy
Carouge
La Plaine
Cartigny
Bernex
Avully
Vessy
Plan-les-Ouates
Sézenove
Lully
Troinex
Perly-Certoux
Laconnex
Sézegnin
Saint-Julien-en-Genevois
Humilly
Neydens
Beaumont
Le Coin
Lachat
La Muraz
Fernex
Bovagne
Pers-Jussy
Navilly
Essertet
Viry
Feigères
Vulbens
Dingy-en-Vuache
Jurens
Bellossy
Vers
Présilly
Le Sappey
Arbusigny
Cornier
Ollier
Epagny
Vigny
Savigny
Cernex
Jussy
La Rippaz
La Chapelle-Rambaud
Vovray-en-Bornes
Le Cret
Prévy
Loblaz
Chaumont
Marlioz
Brameloup
Mézier
Villy-le-Bouveret
Évires
Montzel
Cruseilles
Moget
Moisy
Contamine-Sarzin
Cercier
Deyrier
Ménibel
Frangy
Musièges
Féchy
Dauderis
Groisy
Les Aires
La Caserne
Nantizel
Nâpiler
La Luaz
2 km

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;**
- ✓ **ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;**
- ✓ **veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.**

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;**
- ✓ **améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.**

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières…
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

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

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

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

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

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



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

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

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

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

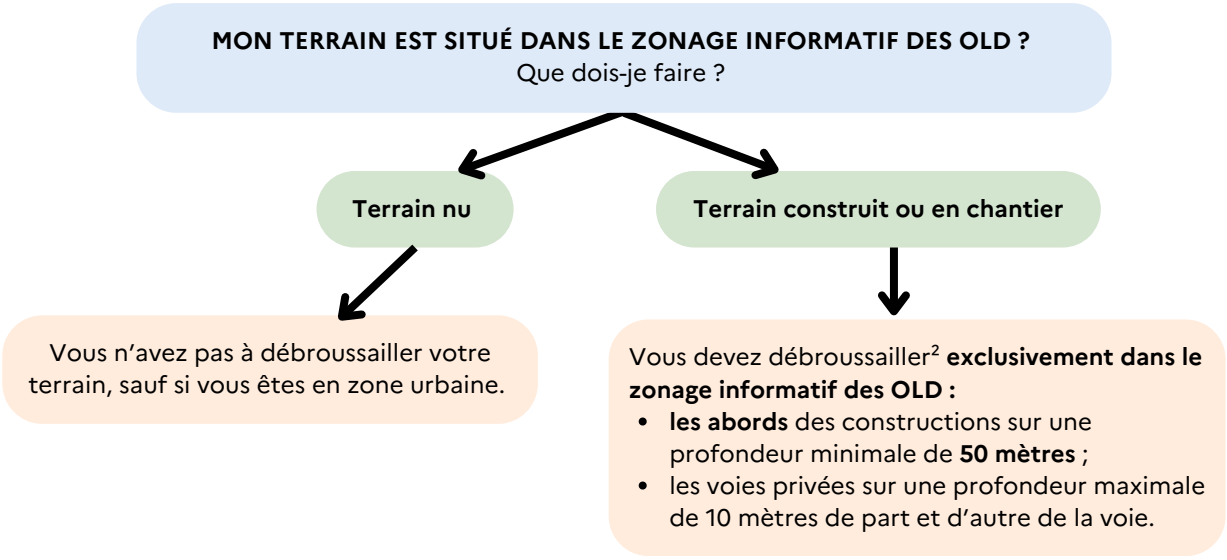
Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

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

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

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement



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

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

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

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

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

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

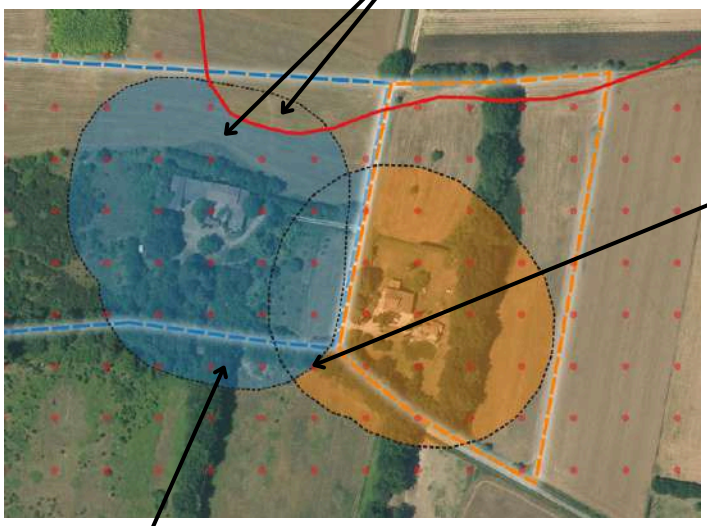
Dans ce cas :

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

[2] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[3] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

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



Source : IGN - ortho express 2020

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

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

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

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

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?



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

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

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

Que faire des déchets verts ?

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

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

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

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



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

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

Site internet de votre préfecture

Jedebroussaille.gouv.fr

Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques

Obligations légales de débroussaillement | Géorisques

Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier

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

Liberté
Égalité
Fraternité

Préfecture de la Haute –Savoie

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt
Office National des Forêts

rtm
Restauration des Terrains en Montagne

PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

COMMUNE DE BEAUMONT

Règlement

Sommaire

1.1 Généralités.....3
1.1.1 Les différentes zones du PPR.....4
1.1.2 Zones inconstructibles appelées Zones « rouges ».....4
1.1.3 Zones « bleues ».....4
1.2 Cohérence entre PLU et PPR.....5
1.3 Tableau récapitulatif.....6

2 Catalogue des Règlements applicables.....9

Annexe : Réglementation concernant le risque sismique.....28

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sur la commune de BEAUMONT

Livret II
Règlement

1. Récapitulatif des zones de risque et règlements applicables

1.1Généralités

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire communal de Beaumont concernée par la carte réglementaire établie sur fond cadastral.

Il détermine les mesures de prévention à mettre œuvre contre les risques naturels prévisibles, conformément aux dispositions de l'article L 562-1 du Code de l'Environnement. Les risques naturels prévisibles pris en compte au titre du présent PPR sont :

- les mouvements de terrain,
- les débordements torrentiels,
- les inondations,
- les zones humides.

De plus, la réglementation existante concernant les séismes est rappelée en annexe.

Les règlements comportent l'ensemble des prescriptions applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions sont opposables et doivent figurer dans le corps de l'autorisation administrative d'occuper le sol. Les règlements peuvent également comporter des recommandations qui, contrairement aux prescriptions, ne sont pas opposables mais, comme leur nom l'indique, fortement conseillées.

Le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par le PPR (opposables) est puni des peines prévues par l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme (Article L 562-5 du Code de l'Environnement).

1.1.1Les différentes zones du PPR

On trouvera ci-après le tableau récapitulatif des zones de risques (zones dites « rouges » et zones dites « bleues », suivant les possibilités d'y construire) retenues au PPR :

- chaque zone est désignée par le numéro qui figure sur la carte PPR ;
- en face de chaque zone, est indiqué par une ou plusieurs lettres le ou les règlements applicables pour la zone ;
- pour information, on trouvera en plus le nom de lieu-dit de la zone et le numéro de la zone d'aléa qui s'y rapporte ;
- l'ensemble des règlements est regroupé dans le catalogue ci-après.

Les zones dites « blanches » sises à l'intérieur du périmètre PPR sont réputées sans risque naturel prévisible significatif; la construction n'y est pas réglementée par le PPR. Cependant et de manière particulière, toute nouvelle implantation de camping devra faire l'objet d'une demande auprès des services compétents de l'Etat.

1.1.2Zones inconstructibles appelées Zones « rouges »

Dans ces zones toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les autorisations dérogeant à la règle commune et spécifiques au règlements X et Y. Les bâtiments existants dans ces zones, à la date d'approbation du PPR, peuvent continuer à fonctionner sous certaines réserves.

1.1.3Zones « bleues »

Les zones bleues, en l'état des moyens d'appréciation mis en œuvre, sont réputées à risques moyens ou faibles et constructibles, sous conditions de conception, de réalisation, d'utilisation et d'exploitation de façon à ne pas aggraver l'aléa et à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes. Ces mesures sont inscrites dans le corps des autorisations administratives en tant que prescriptions opposables.

Dans le cas des zones où la construction est subordonnée à une étude préalable (ex. étude géotechnique, étude hydraulique d'ensemble), les prescriptions à appliquer devront être précisées par cette étude.

Les prescriptions de ces règlements ne concernent pas les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

Certaines prescriptions s'appliquent à tout bâtiment existant ou projeté, et sont énoncées sous le titre « **Prescriptions générales** ». D'autres ne s'appliquent qu'aux nouveaux bâtiments et extensions de plus de 20 m² d'un bâtiment existant, et sont énoncées sous le titre "**Prescriptions supplémentaires applicables aux constructions futures et extensions de plus de 20 m²** ».

1.2Cohérence entre PLU et PPR

Le PPR approuvé vaut, dans ses indications et son règlement, servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers.

Le PPR doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de dispositions contradictoires entre ces 2 documents ou de difficultés d'interprétation, les dispositions du PPR prévalent sur celles du P.L.U. qui doit être modifié en conséquence.

Par contre, il est bien entendu que la constructibilité des zones bleues et blanches du PPR est valable ***sous réserve des autres servitudes d'urbanisme*** : ainsi, une zone blanche du PPR classée ND au P.L.U. n'est, au final, pas constructible.

1.3Tableau récapitulatif

Le tableau présenté ci-dessous regroupe l'ensemble des zones bleues et rouges figurant sur le PPR de BEAUMONT.
La numérotation est établie à partir de la carte réglementaire.
Pour information, le lecteur est renvoyé au numéro du phénomène correspondant.

Localisation	N° de la zone réglementaire	Type de règl ement	Numéro de la zone d'aléa correspondante
Bois des Fées - Bois Mouche	1	D'	7
La Grande Paroi	1	D'	7
le Pralet	2	D'	7
Le Pralet - Chez marmoux	2	D'	7b
Les Crets - Fremillon	3	D	11
Chez Marmoux	3	D	11
Chez Marmoux	3'	F	11b
Les Molliets	4	C	11
Chez Marmoux	5	X	11
Le Chateau	6	Y	20
Le Chateau	7	XY	10
Préma Queue	8	X	10
Le Pralet - Jussy	9	X	12
Le Pralet	10	D'	12
Jussy	11	X	16
Jussy	12	CK	16
Jussy	13	X	13
Jussy	14	D'	13
Les Creux	15	D'	7b
Les Creux	16	D	7b
Chez Marin	17	X	14
Ruisseau des Breussailles	18	Y	20

Localisation	N° de la zone réglementaire	Type de règlement	Numéro de la zone d'aléa correspondante
Ruisseau de Chozal	19	Y	20
Le Fond de beaumont	20	Y	20
Le Chateau	21	XY	19b
Les Travers	22	CK	20
Ruisseau du Comptant	23	Y	16
Au Comptant	23	Y	16
Aux Clèges	23	Y	16b
Chez Cutaz	24	DI	16
Le Pralet	25	Y	16
Ruisseau des Creux	26	Y	16
Chez Marin – Fond de Beaumont	27	CK	16-20
Le Fond de Beaumont	28	C	19
Les Crêts	29	E	8
Chez Marin	29	E	8
Chez Marin	29	E	8
Bois des Fées	30	F	8
Ruisseau du Bouchet	31	Y	16
Les Chainays	31	Y	16b
Les Grandes Resses	31	Y	16b
Les Crets	31	Y	16b
Les Chainays	32	D	15
Chez Marin	33	C	15b
Les Grandes Resses	34	CK	16b
Les Grandes Resses	34	CK	16b
Les Chainays	35	FK	16b
Les Chainays	35	FK	17
Les Chainays	36	CJ	16b
Les Chainays	37	DJ	16b-17
Les Chainays	38	FJ	17
Les Chainays	39	D'	17
Les Chainays	40	D'J	17

Localisation	N° de la zone réglementaire	Type de règl ement	Numéro de la zone d'aléa correspondante
Les Chainays	40	D'J	17
Les Chainays	41	DK	16b-17
Les Chainays-Jussy	41	DK	16
Chez Marin	42	Y	16b
Les Chainays	42	Y	17
Les Chainays	43	D'K	16b-17
Les Chainays	44	CJ	17
Jussy	45	Y	18
Cutafour	46	CI	18
Cutafour	47	4I	18
Cutafour	48	Y	16
Chef-Lieu	49	F	20q
Le Fond de Beaumont	50	Y	20t
Le Fond de Beaumont	50	Y	20
Contamines	50	Y	20
Au Coppet	50	Y	20
Le Fond de Beaumont	51	D	21
Le Fond de beaumont	52	DK	20b
Le Fond de Beaumont	53	X	21
Sur les Cotes	54	D	22
Les Rippes	55	X	23
Chatillon	56	Y	20
Ruisseau de Beulet	57	Y	20
Les Eplanes	58	X	24
Les Eplanes	59	C	24b
Le Chable	60	I	8b
La Folle	61	C	25
La Folle	62	D'	25
La Folle	63	X	25

2 Catalogue des Règlements applicables

Zones rouges

Règlement X – Type de Zone **: Glissement de terrain, Chutes de pierres et de blocs –** risque fort **10**

Règlement Y – Type de Zone **: Débordement torrentiel et zones marécageuses –** risque fort **11**

Zones bleues

Règlement C – Type de Zone **: Instabilité de terrain –** risque faible **13**

Règlement D – Type de Zone **: Instabilité de terrain –** risque moyen **15**

Règlement D' – Type de Zone **: Instabilité de terrain meuble ou rocheux–** risque moyen à fort **16**

Règlement E – Type de Zone **: Tassement – terrain compressible et/ou remontée de nappe –** risque faible **18**

Règlement F – Type de Zone **: Tassement – terrain compressible et/ou remontée de nappe –** risque moyen **19**

Règlement G – Type de Zone **: Chutes de pierres –** risque faible **21**

Règlement H – Type de Zone **: Chutes de pierres ou de blocs –** risque moyen **22**

Règlement I – Type de Zone **: Débordement torrentiel ou ruissellement superficiel de versant –** risque faible ou moyen **23**

Règlement J – Type de Zone **: Risque torrentiel en zone fortement urbanisée –** risque faible **25**

Règlement K – Type de Zone **: Débordement torrentiel –** risque moyen **27**

Règlement X

Type de zone **: glissement de terrain, Chutes de pierres et de blocs -** risque fort

- **Occupation et utilisation du sol interdites :**

Toutes occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, y compris les remblais du tout volume, sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article ci-après.

- **Occupation et utilisation du sol autorisées :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont, par dérogation à la règle commune, autorisées, **à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte :

-les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan, tels que définis dans l'article 5 du décret du 5 octobre 1995 modifié (par le décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005);

-les utilisations agricoles et forestières traditionnelles : parcs, clôtures, prairies de fauche, cultures, dans la mesure où les parcelles concernées sont déjà exploitées ou l'ont été dans les vingt ans ;

-les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve qu'il n'offre qu'une vulnérabilité restreinte, sans hébergement ;

-l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement ;

-Les carrières et extractions de matériaux sous réserve qu'une étude d'impact préalable intègre la gestion des risques naturels ;

-tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

-les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec les phénomènes considérés dans ce plan de prévention des risques ;

- **Mesures particulières pour les zones exposées à un risque de chutes de pierres :**

Sur les voies carrossables publiques, sur les sentiers, pose de panneaux de danger signalant les chutes de blocs tant qu'il n'y a pas d'ouvrages protecteurs en amont.

Règlement Y

Type de zone : Débordement torrentiel et Zones marécageuses - risque fort.

- **Occupation et utilisation du sol interdites :**

Toutes occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, y compris les remblais du tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment produits dangereux ou flottants), sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article ci-après.

- **Occupation et utilisation du sol autorisées :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont, par dérogation à la règle commune, autorisées, **à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte :

-les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan, tels que définis dans l'article 5 du décret du 5 octobre 1995 modifié (par le décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005);

-les utilisations agricoles et forestières traditionnelles : parcs, clôtures, prairies de fauche, cultures, dans la mesure où les parcelles concernées sont déjà exploitées ou l'ont été dans les vingt ans ;

-les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve qu'il n'offre qu'une vulnérabilité restreinte, sans hébergement ;

-l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement ;

-tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

-les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec les phénomènes considérés dans ce plan de prévention des risques ;

-les couvertures du ruisseau occasionnées par le franchissement des voies de communication ; elles doivent permettre l'évacuation des débits liquide et solide (branchage et débris végétaux, notamment) correspondant à la crue centennale.

Règlement Y, suite

- **Mesures particulières :**

-Ouvrages de franchissement : lors de la construction d'un nouvel ouvrage (ou du remplacement d'un ouvrage existant) toutes les dispositions devront être prises pour que celui-ci n'augmente pas les risques de débordement

-Le torrent ou le ruisseau sera curé et mis au gabarit suffisant à chaque fois que nécessaire et les bois morts ou menaçants seront dégagés annuellement par les propriétaires riverains (article L 215-14 du Code de l'Environnement) et les boisements de berges seront traités en taillis à rotation rapide (10 à 15 ans)

-Les divers ouvrages de protection des berges (épis, enrochements, gabions...) doivent être surveillés et entretenus aussi souvent que nécessaire.

-**Entretien et surveillance des ouvrage de protection**

Règlement C

Type de zon**e : Instabilité de terrain -** risque faible

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels implantés au dessus du TN

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

 Collecte et évacuation des eaux pluviales et des eaux superficielles venant de l'amont et drainage organisé des parcelles concernées par le projet. Les eaux récupérées seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages. Ce drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation).

• L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.

➢ **Règles de construction :**

 Les terrassements futurs seront réalisés avec des soutènements suffisamment dimensionnés et adaptés au contexte géotechnique. Ils seront drainés.

Recommandations

➢ **Autres règles :**

Réaliser une étude géotechnique et hydrogéologique préalable au démarrage des travaux spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet.

Règlement D

Type de zone **: Instabilité de terrain -** risque moyen

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels implantés au dessus du TN

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

- L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.

- Contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

- Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : évacuation par canalisation dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation)., ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité. On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

➢ **Règles de construction :**

- Concevoir ou modifier les réseaux (eau, gaz, câbles...) pour réduire leur sensibilité aux mouvements.

➢ **Autres règles :**

- Tous travaux de terrassement (remblais, déblais) devront faire l'objet d'une étude de stabilité préalable spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et son environnement à mettre en oeuvre. Ils devront également être drainés.

- L'implantation d'équipements sensibles (santé, sécurité, éducation) est interdite sur ces zones .

Prescriptions supplémentaires applicables aux constructions futures

➢ **Règles de construction :**

 Concevoir les façades amont et latérales de toute nouvelle construction de façon à résister à une surpression de 30 kPa (3 t/m²) sur une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel, sauf si les façades sont situées à moins de 5 m en aval de la limite de la zone supérieure si celle-ci est blanche.

• Étude géotechnique et hydrogéologique préalable à toute nouvelle construction, spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet

Règlement D’

Type de zone **: Instabilité de terrain meuble ou rocheux –** Risque moyen à fort

- **Occupation et utilisation du sol interdites :**

Sont interdits toutes constructions, tous remblais, tous dépôts de matériels, tous aménagements ou installations de quelque nature qu’ils soient, à l’exception des autorisations visés à l’article ci-après.

- **Occupation et utilisation du sol autorisées** , par dérogation à la règle commune **:**
  > sous réserve de ne pouvoir les implanter dans des zones moins exposées ;
  > sous réserve, qu’elles n’aggravent pas les risques et n’en provoquent pas de nouveau et qu’elles ne présentent qu’une vulnérabilité restreinte,
  > à condition de prendre les dispositions appropriées aux risques (choix de l’implantation, études préalables, renforcements, travaux et dispositifs de protection,…)

-les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement X
-sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine :
- les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol ;
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, forestière ou piscicole.

Prescriptions générales

➢ **Règles d’urbanisme :**

 Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : évacuation par canalisation étanche dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation). On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages.

➢ **Règles de construction :**
Modifier les réseaux (eau, gaz, câbles...) pour réduire leur sensibilité aux mouvements.

➢ **Autres règles :**

 Sous un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du PPR, contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

- L'implantation d'équipements sensibles (santé, sécurité, éducation) est interdite sur ces zones .

Prescriptions particulières pour les zones exposées à un risque de chutes de pierres

Une étude trajectographique précisera l'énergie et la trajectoire des pierres.

➢ **Règles de construction :**

Adapter les façades, toitures et ouvertures exposées de façon à garantir la sécurité des biens et des personnes occupant l'intérieur

Ou

➢ **Autres règles :**

Mettre en place des écrans souples ou rigides en amont des constructions existantes

➢ **Prescriptions relevant de la puissance publique et concernant les voies publiques :**

Sur les voies carrossables publiques, sur les sentiers, pose de panneaux de danger signalant les chutes de blocs tant qu'il n'y a pas d'ouvrages protecteurs en amont.

Etablissements préexistants recevant du public

- Sous un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du PPR, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, pour les bâtiments et leurs annexes ou abords
- Réalisation des protections définies par l'étude
- Application des mesures définies par l'étude

➢ **Règles d'urbanisme :**

Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré sont autorisés dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec les risques identifiés dans la zone.

Règlement E

Type de zone **: Tassement – terrain compressible et/ou remontée de nappe -** risque faible

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels implantés au dessus du TN

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

- On n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs, etc...) à moins de 0,50 m au-dessus du terrain naturel, sauf mise en œuvre d'une technique garantissant la mise hors d'eau validée par une étude hydrogéologique.

- L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.

- Collecte et évacuation des eaux pluviales et des eaux superficielles venant de l'amont et drainage organisé des parcelles concernées par le projet. Les eaux récupérées seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages. Ce drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation), notamment vis-à-vis de bâtiments voisins (risque d'affaissements).

➢ **Autres règles :**

- Les remblais seront réalisés avec des matériaux de perméabilité au moins égale au terrain naturel.

Recommandations

➢ **Autres règles :**

Réaliser une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à la construction, spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet.

Règlement F

Type de zone **: Tassement – terrain compressible et/ou remontée de nappe -** risque moyen

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels implantés au dessus du TN

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

 On n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs, etc...) à moins de 0,50 m au-dessus du terrain naturel, sauf réalisation d'un cuvelage étanche, ou toute autre technique de mise hors d'eau validée par une étude hydrogéologique.

- L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.

- Collecte et évacuation des eaux pluviales et des eaux superficielles venant de l'amont et drainage organisé des parcelles concernées par le projet. Les eaux récupérées seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages. Ce drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation), notamment vis-à-vis de bâtiments voisins (risque d'affaissements).

➢ **Autres règles :**

Tous travaux de terrassement (remblais, déblais) devront faire l'objet d'une étude de stabilité préalable spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et son environnement à mettre en oeuvre. Ils devront également être drainés.

Prescriptions supplémentaires applicables aux constructions futures

➢ **Autres règles :**

- Étude géotechnique et hydrogéologie préalable à toute nouvelle construction, spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet.

- L’implantation d’équipements sensibles (santé, sécurité, éducation) est interdite sur ces zones .

Règlement G

Type de zone **: Chutes de pierres -** risque faible

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels

Prescriptions générales

➢ **Règles de construction :**

Concevoir les façades, toitures et ouvertures exposées de façon à garantir la sécurité des biens et des personnes occupant l'intérieur

ou

Mettre en place des écrans souples ou rigides en amont des constructions existantes ou futures.

Règlement H

Type de zone **: Chutes de pierres ou de blocs -** risque moyen

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels

Prescriptions générales

Une étude trajectographique précisera l'énergie et la trajectoire des pierres.

➢ **Règles de construction :**

Les constructions sont autorisées sous réserve d'effectuer une étude trajectographique préalable au démarrage des travaux. En s'appuyant sur les résultats de cette étude, concevoir les façades, toitures et ouvertures exposées de façon à ce qu'elles puissent supporter l'impact de blocs et ainsi garantir la sécurité des biens et des personnes occupant l'intérieur

ou

➢ **Autres règles :**

Mettre en place des écrans souples ou rigides en amont des constructions existantes ou futures.

➢ **Prescriptions relevant de la puissance publique et concernant les voies publiques :**

 Sur les voies carrossables publiques, pose de panneaux de danger signalant les chutes de blocs tant qu'il n'y a pas d'ouvrages protecteurs en amont.

➢ **Autres règles :**

L'implantation d'équipements sensibles (santé, sécurité, éducation) est interdite sur ces zones .

Règlement I

Type de zone **: Débordement torrentiel ou ruissellement superficiel de versant -** risque faible ou moyen

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

 On n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs, etc...) à moins de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, sauf mise en œuvre d'une technique garantissant la mise hors d'eau, validée par une étude hydrogéologique.

- Les clôtures devront être perméables
- Toute forme de camping est interdite.

➢ **Règles de construction :**

 On concevra les façades exposées de façon à résister à une surpression de 30 kPa (3t/m²) sur une hauteur de 0,5 m par rapport au terrain naturel.

 Tous les remblais, plantations d'espèces ligneuses, dépôts encombrants, clôtures ou constructions diverses seront soumis à autorisation préalable de l'Administration.

- Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants est interdit, ou doit comporter un système capable d'empêcher leur emport par le courant (exemple : pour le bois, réalisation d'une barrière de type peigne de hauteur 1 m au moins).

➢ **Autres règles (dans les zones de risque moyen) :**

L'implantation d'équipements sensibles (santé, sécurité, éducation) est interdite sur ces zones .

Règlement J

Type de zone **: Risque torrentiel en zone fortement urbanisée -** risque faible

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

 On n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs, etc...) à moins de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, sauf réalisation d'un cuvelage étanche, ou toute autre technique de mise hors d'eau validée par une étude hydrogéologique.

- Les clôtures devront être perméables
- Toute forme de camping est interdite.

➢ **Règles de construction :**

 On concevra les façades exposées de façon à résister à une surpression de 30 kPa (3t/m²) sur une hauteur de 0,5 m par rapport au terrain naturel.

 Tous les remblais, plantations d'espèces ligneuses, dépôts encombrants, clôtures ou constructions diverses seront soumis à autorisation préalable de l'Administration.

- Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants est interdit, ou doit comporter un système capable d'empêcher leur emport par le courant (exemple : pour le bois, réalisation d'une barrière de type peigne de hauteur 1 m au moins).

Recommandations

➢ **Autres règles :**

La réalisation de travaux collectifs réduisant le risque, en supprimant les débordements à l'origine de ce risque jusqu'à la crue centennale est recommandée. On pourra toutefois tolérer une submersion *sans courant et avec faible hauteur d'eau (< 0,5 m)* par les crues supérieures à la crue trentennale.

Ces travaux de protection sont à concevoir d'après une étude hydraulique d'ensemble des zones concernées par un même cours d'eau, afin de ne pas aggraver le risque sur d'autres zones.

Une fois les travaux réalisés, l'étude hydraulique précisera les éventuelles prescriptions applicables à la construction, notamment en ce qui concerne l'entretien des ouvrages de protection et, le cas échéant, la protection des bâtiments vis-à-vis de la submersion sans courant tolérée au premier alinéa.

Règlement K

Type de zone **: Débordement torrentiel -** risque moyen

Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas :

- les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- Les garages individuels implantés au dessus du TN

Prescriptions générales

➢ **Règles d'urbanisme :**

 On n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs, etc...) à moins de 1 m au-dessus du terrain naturel, sauf mise en œuvre d'une technique garantissant la mise hors d'eau, validée par une étude hydrogéologique.

- Les changements de destination du bâti existant sont interdits sauf s'ils ne concourent pas à augmenter le nombre de personnes exposées au risque.

- Toute forme de camping est interdite.

➢ **Règles de construction :**

 Toute demande relevant du permis de construire doit s'accompagner d'un renforcement des façades exposées de façon à résister à une surpression de 30 kPa (3t/m²) sur une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel.

 Les constructions dépourvues de fondations prévues pour résister à des affouillements, à des tassements et à des érosions localisées seront interdites.

- Tous les remblais, plantations d'espèces ligneuses, dépôts encombrants, clôtures ou constructions diverses seront soumis à autorisation préalable de l'Administration.

• Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants est interdit, ou doit comporter un système capable d'empêcher leur emport par le courant (exemple : pour le bois, réalisation d'une barrière de type peigne de hauteur 1 m au moins).

➢ **Autres règles :**

L'implantation d'équipements sensibles (santé, sécurité, éducation) est interdite sur ces zones .

Prescriptions particulières à la zone *27CK*

➢ **Règles de construction :**

Tout nouveau projet nécessite la présentation d'une proposition d'aménagement permettant de limiter l'aléa torrentiel.

ANNEXE : Réglementation concernant le risque sismique

Un certain nombre de règles de construction destinées à la prévention du risque sismique sont applicables à l'ensemble du territoire national. Les modalités de leur application sont définies par les textes suivants (avril 1998) :

-Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 (JO du 17/05/91) modifié par le décret n°2004 - 1413 du 13 décembre 2004 relatif à la prévention du risque sismique, définit des zones de risque sismique et des catégories de bâtiments vis à vis du risque sismique. Tous travaux ou aménagements devront respecter les règles parasismiques en vigueur le jour de la délivrance du permis de construire sous réserve de règles plus adaptées.

-L'arrêté du 29 mai 1997 (JO du 03/06/97) relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normale », remplace un arrêté du 16 juillet 1992 et précise les règles applicables aux bâtiments courants ; il est complété par l'arrêté du 10 mai 1993 (JO du 17/07/93) fixant les règles parasismiques applicables aux installations soumises à la législation sur les installations classées.

On retiendra qu'il faut appliquer les règles PS 92 (remplaçant désormais les règles PS 69/82) dans le cas général ; on peut y substituer, pour les maisons individuelles et pour les zones 0 à II (cf. arrêté du 29 mai 1997), les règles simplifiées PS-MI 89/92.

Préfecture de la Haute –Savoie

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt
Office National des Forêts

rtm
Restauration des Terrains de Montagne

PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

COMMUNE DE BEAUMONT

Rapport de présentation

SOMMAIRE

PREAMBULE 7

OBJET DU PPR 8

PRESCRIPTION DU P.P.R 9

CONTENU DU P.P.R 10

APPROBATION ET REVISION DU P.P.R 11

NOTE DE PRESENTATION 13

LE CONTEXTE GENERAL 15

1- LA SITUATION GEOGRAPHIQUE 15

2- L'ACCESSIBILITE 15

3- OCCUPATION DU TERRITOIRE 16
3.1. Le secteur urbanisé 16
3.2. Le secteur naturel 18
3.3. Le secteur agricole 18

4- LE MILIEU NATUREL 19
4.1. les données climatiques 19
4.1.1. en Haute-Savoie (source : Météo France) 19
4.1.2. Sur la commune de Beaumont 20
4.1.2.1. Les vents
4.1.2.2. Les précipitations
4.1.2.3. Les Températures

4.2.- Le contexte géologique 22
4.2.1. Contexte géologique régional 22
4.2.2. Géologie de la commune de Beaumont 22
4.3. Le contexte hydrogéologique 23
4.4.- Le réseau hydrographique 25

LES PHÉNOMÈNES NATURELS 26

1 - Identification des phénomènes naturels existants sur la commune de Beaumont 26

2. Sources de renseignements 26

3. Définition et présentation des phénomènes majeurs affectant la commune 27
3.1. Les Mouvements de terrain 27
3.2. Les zones humides 36
3.3. Les phénomènes torrentiels 37
3.4. Les séismes 39

DEFINITION DES ALÉAS NATURELS 42

1- Évaluation du niveau d'aléa 42
1.1. L'aléa glissement de terrain 44
1.2.l'aléa effondrement karstique 45
1.3. L'aléa chute de pierres et de blocs 45
1.4. L'aléa torrentiel 46
1.5. L'aléa inondation 46
1.6. L'aléa zone humide 47

2 - La carte des aléas 48

3 - Description des zones d'aléas 49

ENJEUX, VULNERABILITE 63

ZONAGE REGLEMENTAIRE 66

1. Principes de définition du zonage réglementaire 66
- 1.1. Les zones exposées aux aléas 67
- 1.2. Les zones non directement exposées 67
- 1.3. Les zones protégées ou stabilisées 67

2. Carte réglementaire 68

3. Règlement associé 69
- 3.1. Les Prescriptions 69
- 3.2. Les mesures de prévention 69

4. Mesures de prévention générale 70
- 4.1- Généralités et recommandations 70
- 4.2- Rappel de dispositions réglementaires existantes 70
  - 4.2.1- Dispositions relatives à la protection des espaces boisés 70
  - 4.2.2- Dispositions relatives à l'entretien des cours d'eau 71
  - 4.2.3- Dispositions relatives à la réglementation parasismique 72

BIBLIOGRAPHIE 73

ANNEXES 75

ANNEXE 1 - Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 art 6 6 Journal Officiel du 31 juillet 2003
Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages 76

ANNEXE 2 - Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de Prévention des Risques naturels prévisibles 81

ANNEXE 3 - Extrait du Décret n°91-461 relatif à la prévention du risque sismique 90

ANNEXE 4 - Extrait de l'Arrêté du 29 mai 1997relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques *94*

ANNEXE 5 - Arrêté préfectoral D.D.A.F. / R.T.M. du 23 septembre2003 prescrivant le PPR de la commune de Beaumont *99*

PREAMBULE

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) de la commune de BEAUMONT est établi en application de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances.
Cette loi fait suite à la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.
Ainsi, la procédure PPR est désormais définie par les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement.

OBJET DU PPR

Les objectifs des P.P.R. sont définis par la Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 *(art. 66 Journal Officiel du 31 juillet 2003),* et notamment par son article 526-1 :
« *Art. 526-1.* – L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

« Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

« **1°** De délimiter les zones exposées aux risques, dites "zones de danger", en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

« **2°** De délimiter les zones, dites "zones de précaution", qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;
« **3°** De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
« **4°** de définir dans les zones mentionnées au 1° et 2° du présent article, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

PRESCRIPTION DU P.P.R.

Un décret d'application de l'article 5 de la loi du 30 juillet 2003, relatif aux plans de prévention des risques technologiques et naturels est actuellement en préparation, sous la responsabilité du Ministère de l'Écologie et du développement durable. La procédure devrait être calquée sur celle prévue pour les plans de prévention des risques naturels par le décret n°95-1089 du 5 octobre 1 995.

Le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux P lans de Prévention des Risques naturels prévisibles définit les modalités de prescription des P.P.R :

Art. 1er. - L'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux articles 40-1 à 40-7 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée est prescrit par arrêté du préfet. Lorsque le périmètre mis à l'étude s'étend sur plusieurs départements, l'arrêté est pris conjointement par les préfets de ces départements et précise celui des préfets qui est chargé de conduire la procédure.

Art. 2. - L'arrêté prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles détermine le périmètre mis à l'étude et la nature des risques pris en compte ; il désigne le service déconcentré de l'Etat qui sera chargé d'instruire le projet. L'arrêté est notifié aux maires des communes dont le territoire est inclus dans le périmètre ; il est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de Beaumont a été prescrit par l'arrêté préfectoral D.D.A.F. - R.T.M. du 23 septembre 2003. Les risques naturels induits par les **mouvements de terrain**, les **inondations** et les **débordements torrentiels** sont pris en compte par ce plan de prévention.
L'étude de ces phénomènes est réalisée sur l'ensemble du territoire communal.

CONTENU DU P.P.R.

L'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 définit le contenu des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles :

Art. 3. - Le projet de plan comprend :

- Une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles compte tenu de l'état des connaissances ;

- Un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article 40-1 de la loi du 22 juille t 1987 susvisée ;

- Un règlement précisant en tant que de besoin :

  - les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu du 1° et du 2° de l'articl e 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée ;

  - les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mentionnées au 3° de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4° du même article. Le règlement mentionne, le cas échéant, celles des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en œuvre.

Conformément à ce texte, le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Beaumont comporte, outre le présent rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement. Ce rapport présente succinctement la commune de Beaumont et les phénomènes naturels qui la concernent. Trois documents graphiques y sont annexés : une carte de localisation des phénomènes, une carte des aléas, et une carte des enjeux. Ces documents sont présentés et commentés. Le règlement et le plan de zonage réglementaire constituent le second livret du plan de prévention des risques naturels prévisibles. Le périmètre des secteurs réglementés couvrira l'ensemble des zones accessibles par des voies normalement carrossables, à l'exception de la partie sommitale de la commune (Salève)

APPROBATION ET REVISION DU P.P.R.

Les articles 7 et 8 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 définissent les modalités d'approbation et de révision des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles :

Art. 7. - Le projet de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles est soumis à l'avis des conseillers municipaux des communes sur le territoire desquelles le plan sera applicable.

Si le projet de plan contient des dispositions de prévention des incendies de forêts ou de leurs effets, ces dispositions sont aussi soumises à l'avis des conseillers généraux et régionaux concernés.

Si le projet de plan concerne des terrains agricoles ou forestiers, les dispositions relatives à ces terrains sont soumises à l'avis de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière.

Tout avis demandé dans le cadre des trois alinéas ci-dessus qui n'est pas rendu dans un délai de deux mois est réputé favorable.

Le projet de plan est soumis par le préfet à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 11-4 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A l'issue de ces consultations, le plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis, est approuvé par arrêté préfectoral. Cet arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Une copie de l'arrêté est affichée dans chaque mairie sur le territoire de laquelle le plan est applicable pendant un mois au minimum.

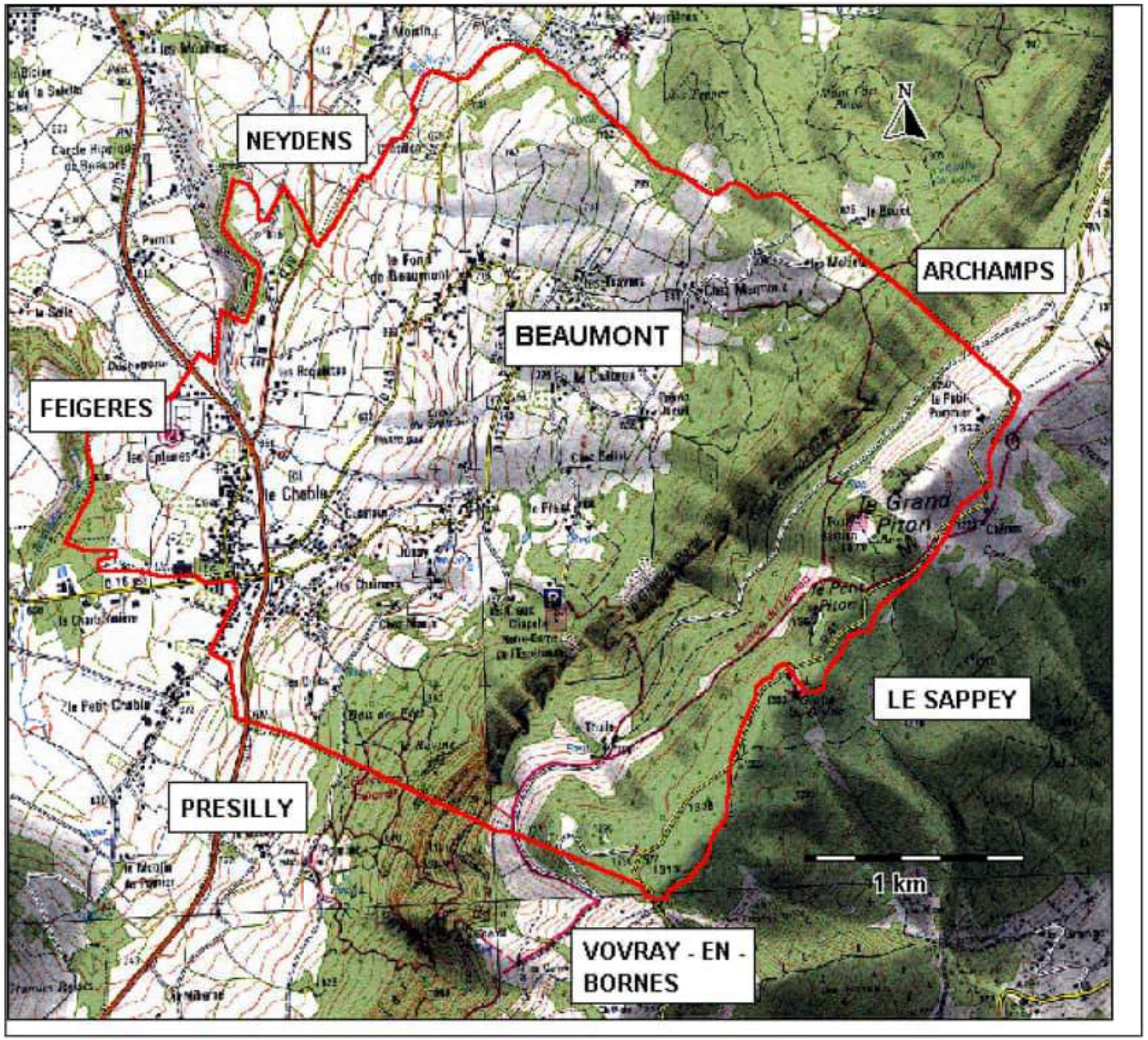
Le plan approuvé est tenu à la disposition du public en préfecture et dans chaque mairie concernée. Cette mesure de publicité fait l'objet d'une mention avec les publications et l'affichage prévus aux deux alinéas précédents.

Art. 8 - Un plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié selon la procédure décrite aux articles 1 à 7 ci-dessus. Toutefois, lorsque la modification n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article 7 ne sont effectuées que dans les communes sur le territoire desquelles les modifications proposées seront applicables.
Les documents soumis à consultation ou enquête publique comprennent alors :

- Une note synthétique présentant l'objet des modifications envisagées ;
- Un exemplaire du plan tel qu'il serait après modification avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions faisant l'objet d'une modification et le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur.

L'approbation du nouveau plan emporte abrogation des dispositions correspondantes de l'ancien plan.

NOTE DE PRESENTATION



- Situation Géographique de la commune de Beaumont -

LE CONTEXTE GENERAL

1- LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Beaumont se situe à l'Ouest du département de la Haute-Savoie, dans le Genevois français, en partie occidentale du Mont Salève. Le point culminant de ce massif (1382 m) se situe sur la commune, et est appelé le Grand Piton.
D'une superficie de 974 hectares, avec des altitudes s'étageant entre 640 m, à l'ouest, et 1382 m d'altitude au sommet du Salève, la commune de Beaumont est entourée par les communes suivantes :

- NEYDENS au nord-ouest,
- ARCHAMPS au nord-est,
- FEIGERES à l'ouest,
- PRESILLY au sud-ouest,
- VOVRAY - EN - BORNES, au sud
- LE SAPPEY au sud-est.

2- L'ACCESSIBILITE

La commune de Beaumont est traversée dans le sens Nord - Sud par deux axes de circulation importants :

- la Route Nationale 201 reliant Annecy à Genève, qui coupe la commune en deux, et qui sépare ainsi le chef-lieu du hameau du Châble, principal secteur aggloméré de la commune.
- La Route Départementale 18, qui relie Annemasse à la RN 201. Elle dessert, au niveau de la traversée du Châble, la plupart des équipements publics et commerciaux.

On rappelle également que la commune est concernée par le projet autoroutier de l'A41 Annecy – Genève.

3- OCCUPATION DU TERRITOIRE

Le territoire de Beaumont présente plusieurs entités distinctes générant des paysages variés :

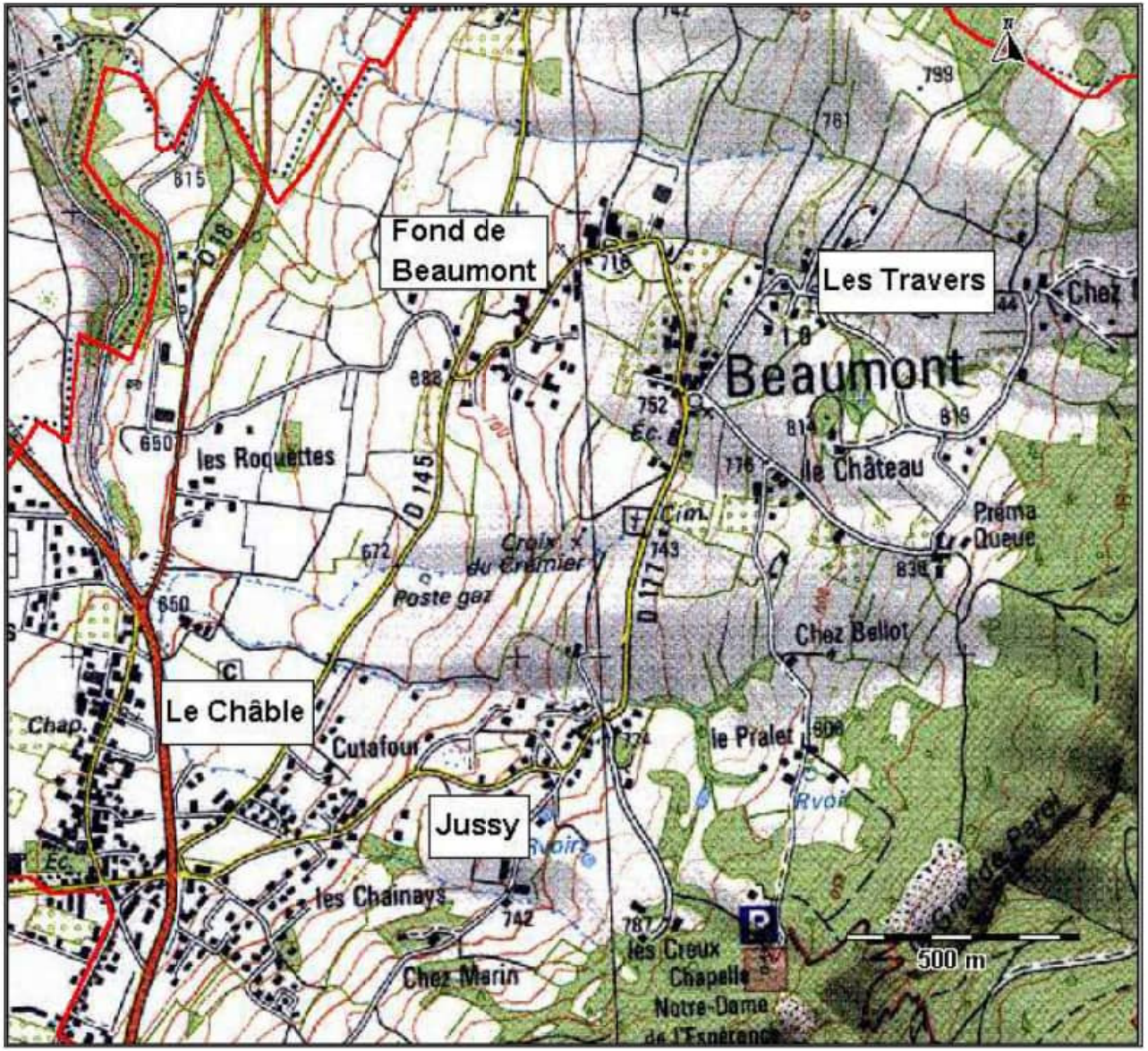
3.1. Le secteur urbanisé

Entre 1982 et 1990, la commune de Beaumont a connu une croissance relativement importante de près de 21%, pour atteindre 1018 habitants.
Au recensement du 8 mars 1999, Beaumont comptait 1293 habitants, soit une densité de 133 habitants au km2.
Ainsi, en vingt quatre ans depuis 1975, la population de Beaumont a plus que doublé, elle est passée de 536 à 1293 habitants.
Cette évolution est caractéristique de l'attraction qu'exerce le genevois français, ainsi que la vitalité économique et touristique de tout le bassin lémanique.

L'urbanisation se répartie sur la partie basse de la commune, où se succèdent :

- L'agglomération du Châble,
- la RN 201 qui constitue une barrière physique importante sur le plateau,
- les coteaux de Jussy et de Beaumont.

L'urbanisation actuelle de Beaumont est organisée de deux façons :
D'une part, *en hameaux anciens* à fondements agricoles, comme Beaumont, Fond de Beaumont, les Travers, Jussy
Et d'autre part, de façon *agglomérée* au niveau du bourg du *Châble*, qui rassemble les institutions, les équipements commerciaux et des immeubles d'habitat collectif. Le Châble rassemble environ 40 % de la population.



- Localisation des principaux hameaux -

3.2. Le secteur naturel

La partie occidentale de la commune, dont le paysage vallonné est caractéristique de l'avant-pays savoyard, change d'aspect au fur et à mesure que l'on s'élève vers le Salève dont les contreforts laissent apparaître un relief brutal. Les cultures laissent alors place à la forêt puis aux alpages d'altitude isolés par d'importantes barres rocheuses.

Ainsi, ce paysage présente successivement :

- **le plateau** régulier constituant l'assiette du Châble (altitude moyenne : 650 m)
- **les coteaux** de Jussy et Beaumont, occupés par des cultures et quelques espaces boisés
- **les barres rocheuses** au pied du Salève occidental
- **les forêts puis les alpages**, situés en plateau élevés, isolés par de nouvelles barres rocheuses

3.3. Le secteur agricole

Reflet d'une tendance nationale, l'activité agricole de la commune est devenue aujourd'hui résiduelle. Toutefois, d'une façon globale, la commune a su conserver un caractère rural dû au dynamisme de l'agriculture qui, jusqu'à une période récente, a constitué un frein à la pression croissante de la construction et à la dispersion de l'habitat.

L'entretien et la qualité de ce cadre rural dépendent en grande partie des quelques agricultures encore présents : ainsi, en 1999, la commune recensait 4 agriculteurs et 3 maraîchers.

Le fondement des hameaux anciens est agricole. C'est le cas de Beaumont, Fond de Beaumont, les Travers, Jussy ; ainsi que quelques fermes isolées parfois restaurées à usage d'habitat permanent ou secondaire.

4- LE MILIEU NATUREL

La commune de Beaumont possède un certain nombre de caractéristiques physiques qui sont autant de facteurs naturels ou anthropiques, à l'origine de phénomènes naturels.
Ce chapitre a pour objet de présenter ces caractéristiques physiques. Ainsi, les conditions critiques pour le déclenchement et l'accélération des phénomènes naturels peuvent être mieux appréciées et de ce fait, mieux appréhendées.

4.1. les données climatiques

4.1.1. en Haute-Savoie (source : Météo France)

Cette région est soumise au climat montagnard de type « Alpin ». Toutefois, ce département se situe au carrefour d'influences climatiques très variées.

Les vents

Au fil des saisons, la Haute-Savoie, tout comme une partie de la Suisse Romande, se trouve régulièrement balayée par des vents océaniques d'Ouest à Nord-Ouest, porteurs de perturbations souvent réactivées au contact des reliefs.
De l'automne à l'hiver, des régimes continentaux de Nord-Est à Est apportent la « Bise », avec sa « froidure », accentuant la différence entre les plaines embrumées et les sommets ensoleillés.
Les vents du Sud-Ouest à Sud qui véhiculent de l'air Méditerranéen, sont à l'origine, soit de violents orages près des reliefs en été, soit de « l'effet de Foehn » du Mont-Blanc au Valais Suisse, phénomène remarquable par la force de ces coups de vents et la douceur qui les accompagne au printemps et à l'automne. Ce vent, à la suite de fortes chutes de neige, favorise le départ d'avalanches.

Les Précipitations

Avec une pluviométrie de 900 à 2000 mm par an, la région est dans l'ensemble plus arrosée que la moyenne nationale (900 mm). Cependant, donnons quelques chiffres à titre de comparaison : il tombe en moyenne 600 à 700 mm sur le bassin parisien, 1000 à 1600 mm sur le Finistère, 500 à 700 mm en Alsace, 800 à 1700 mm sur le Limousin et 600 à 700 mm sur les Bouches du Rhône.

Ouvert aux dépressions océaniques porteuses d'humidité, le relief fait écran à la circulation des masses d'air. Les précipitations sont abondantes, la nébulosité reste élevée et même la belle saison estivale est ponctuée d'orages souvent violents.

La répartition des pluies se calque assez bien sur le relief mais d'autres éléments sont à prendre en considération. La région la plus sèche du département s'étend de la Semine à l'ensemble du bassin du Leman. Cette région est en partie protégée par le Jura et le Bugey. Les plaines les plus favorisées sont la région annecienne et le pays Rochois. Ces régions, plus ouvertes, bénéficient de l'effet de soulèvement sur les

Bornes. Les reliefs semblent équitablement arrosés bien que peu d'informations soient disponibles. La pluviométrie des vallées alpines est très contrastée. Dans l'ensemble, plus la vallée est ouverte et peu encaissée plus les précipitations sont importantes (Thônes, Samoëns...). Plus les vallées sont fermées et encaissées, plus les pluies sont faibles (Chamonix, Sallanches).

Les Températures

Compte-tenu de la grande complexité du relief, les températures varient beaucoup d'une région à l'autre du département, en fonction de l'environnement géographique (altitude, exposition,…)

D'une manière générale, l'élément prédominant dans la température est bien évidemment l'altitude : plus on monte plus il fait froid. En montagne, la configuration des vallées ainsi que l'exposition sont autant d'éléments qui peuvent donner lieu à des régimes thermiques forts différents. Il fait plus froid en ubac qu'en adret. Plus la vallée est encaissée, plus les amplitudes journalières et annuelles sont importantes.

4.1.2. Sur la commune de Beaumont

4.1.2.1. Les vents

Les plaines haut-savoyardes, abritées par les reliefs, sont peu ventées. Les vents forts sont rares. Les directions les plus fréquentes enregistrées sont dictées par la configuration des reliefs environnants, c'est le cas du Salève située à l'Est de la commune. Les principaux coups de vent sont observés par régime de bise (symbole de froid).

4.1.2.2. Les précipitations

Globalement, sur l'ensemble de l'année, les précipitations sont relativement semblables d'un mois à un autre à quelques nuances près.
La commune de Beaumont appartient au bassin genevois, qui est une des régions les plus sèches du département, et les précipitations accusent des faiblesses durant les mois d'avril et juillet.

4.1.2.3. Les températures

Nous avons vu dans la présentation du climat haut-savoyard, que l'élément prédominant dans la température était l'altitude : plus on monte plus il fait froid. Or, cette règle est parfois mise à défaut notamment à l'automne et en début d'hiver lors des situations à "mer de nuages". En effet, la proximité du lac Leman est déterminante dans les températures. Compte-tenu de sa superficie importante, il constitue une source inépuisable d'humidité et joue surtout un rôle de régulateur thermique, qui se manifeste par des hivers plus doux et des étés plus frais, mais également par des amplitudes thermiques journalières plus faibles.
De ce fait, les premières gelées sont plus tardives qu'en d'autres secteurs du département.

Outre ces conditions climatologiques, d'autres facteurs conditionnent la formation de phénomènes naturels.

4.2.- Le contexte géologique

4.2.1. Contexte géologique régional (Source : feuille géologique d'Annemasse au 1/50000)

Cette région se situe dans le bassin molassique lémanique et savoyard, en grande partie couvert de dépôts glaciaires, et au centre duquel émerge le chaînon du Salève. Caractérisée par des faciès jurassiens, l'ossature de ce chaînon est faite de calcaires du Jurassique supérieur et du Crétacé inférieur. Par suite d'un fort prolongement axial vers le nord-est, ce chaînon disparaît sous la vallée de l'Arve.

4.2.2. Géologie de la commune de Beaumont

La commune de Beaumont appartient à la plaine molassique dominée au Sud- Est, par le massif carbonaté du Salève.
Le substrat rocheux calcaire des falaises du Salève, plonge dans la plaine sous les puissantes formations molassiques marno-gréseuses, elles-même recouvertes par un placage de formations meubles d'âge quaternaire : argiles à blocaux morainiques, graves sableuses fluviatiles, limons argileux et tourbes.

Les formations géologiques :
Deux ensembles géologiques existent sur la commune :

- le chaînon du Salève :
  présentation tectonique : La structure du chaînon du Salève est induite par le jeu d'une faille chevauchante. Parallèlement à la faille longitudinale principale du Salève, de nombreuses fractures annexes existent. Outre ces failles longitudinales parallèles à la faille principale, il existe des décrochements.
  Le sommet du Salève est constitué de calcaire urgonien. Les calcaires urgoniens se présentent en bancs de calcaires massifs, blancs. Ce chaînon calcaire a subit une forte érosion, et est fortement karstifié.
  Ce niveau calcaire repose sur une formation marneuse reconnaissable dans le paysage à sa morphologie plus douce (La Thuile, Le petit Pommier).
  Et enfin, la Grande Paroi est formée de bancs calcaires dans lesquelles s'intercalent des marnes, des conglomérats, et parfois des argiles. La morphologie de cette formation est reconnaissable dans le paysage à son aspect stratifié et à la présence de vires étroites.

- Le bassin genevois :
  Le substratum molassique est constitué de marnes et grès. Cette formation est généralement masquée par les dépôts quaternaires morainiques, eux même recouverts en pied de falaise par les éboulis du Salève. Ainsi la molasse n'apparaît le plus souvent qu'à la faveur de fouilles ou de sondages.

Les phénomènes naturels favorisés par la géomorphologie

L'étude des phénomènes naturels actuels sur la commune de Beaumont, met en évidence un certain nombre de facteurs naturels actuels qui intéragissent pour en favoriser le déclenchement. Parmi ceux ci, le contexte géomorphologique :

- Le massif calcaire constituant le sommet du Salève subit une dissolution sous l'action des eaux météoriques chargées de gaz carbonique. Cette dissolution modèle le massif et on peut distinguer des formes de surface et des formes souterraines. Ce phénomène de karstification sera explicité au prochain chapitre « Les Phénomènes naturels » :

- Par ailleurs, la fracturation du massif du Salève est à l'origine d'éboulements épisodiques.
  Un éboulement rocheux ancien important s'est produit au Sud-Est de la commune au Bois des Fées. Une décompression probable post-glaciaire du massif rocheux, en raison du retrait des glaciers, a pu accentuer la déstabilisation de ces terrains.

- Dans la plaine, le substrat rocheux calcaire des falaises du Salève, plonge sous les puissantes formations molassiques marno-gréseuses, qui sont elles-même recouvertes par un placage de formation argilo-graveleuses morainiques. Le risque de glissement de terrain est favorisé par la capacité filtrante du matériel morainique qui favorise la rétention puis l'infiltration d'eau dans les terrains.

- Un risque de tremblement de terre, de fréquence faible, se localise le long de la direction tectonique NE-SW liée au chevauchement du Salève.

4.3. Le contexte hydrogéologique

Mis à part le réseau fissural du calcaire, les aquifères se cantonnent soit dans les éboulis, soit dans les passées détritiques des moraines, le mur imperméable étant constitué par les molasses et les argiles morainiques. Ces aquifères sont alimentés, à la fois, par les précipitations directes et, à la fois, par les sources karstiques du Salève, masquées par les éboulis.
Plusieurs captages existent sur la commune.

- Le captage des Crêts (ou des Fées)
  Ce captage se situe au lieu-dit *Creux du Vouarger*, sur le pied des éboulis calcaires du Salève qui repose sur la molasse argileuse. Cette molasse forme un horizon imperméable, les eaux circulant dans la blocaille. L'émergence des Crêts apparaît au front de l'éboulis, là où la molasse se rapproche de la surface topographique. Il est à remarquer, qu'en période de crue de l'aquifère, des émergences s'amorcent à l'amont.
  De façon générale, cet aquifère est alimenté par les précipitations locales mais aussi et surtout par les exurgences du réseau karstique du Salève.

- Le captage de Fontaine Froide

Ce captage est situé en contrebas du lieu-dit Les Crêts, dans la bordure la plus aval es éboulis du Salève où les blocs calcaires de taille moyenne sont noyés dans une matrice argilo-graveleuse. Dans ces éboulis, circule un petit aquifère possédant probablement la molasse comme mur imperméable.

- La source de la Solitude
  Cette source se situe au sud du hameau du Pralet, en contrebas du chemin rural de Beaumont à la Thuile ; à la base du versant montant vers la bas des falaises du Salève. La pente est relativement faible et un petit replat se dessine. Le drainage général est diffus ; du fait d'une certaine imperméabilité du sous-sol, les eaux ont du mal à s'infiltrer, d'où la présence de petites zones humides.
  Cette petite source a comme niveau imperméable de base un niveau constitué d'argiles morainiques, qui sont surmontées à l'amont par une alluvion constituée d'un mélange d'éboulis, de moraines et molasse altérée de surface.

- Le captage des Sapins
  Ce captage se situe près du lieu-dit Les Crêts.

4.4.- Le réseau hydrographique

De nombreux ruisseaux parcourent la commune :
Le ruisseau **des Crêts** qui prend sa source au pied du Salève,
Les ruisseaux **de Bellot** et **du Comptant** qui sont des affluents du précédent.
Le ruisseau **de Beaumont** qui traverse le Chef-Lieu,
et enfin au nord de la commune, les ruisseaux **de Chozal** et **des Breusailles**.
L'Ouest de la commune est délimité par le ruisseau **de la Folle**

De nombreuses circulations d'eau diffuses sont observées en pied de falaise.
Comme on l'a vu précédemment, certaines de ces exurgences sont captées.
Ces écoulements se regroupent ensuite et alimentent les ruisseaux.
Il est constaté que les ruisseaux grossissent quelques jours après les fortes pluies. Ce temps de « retardement » est lié à l'origine karstique de ces eaux.

Un dernier phénomène hydrographique existe sur la commune : le ruissellement
C'est le cas au lieu-dit Cutafour : Lors de grosses pluies, l'eau ruisselle sur ces terrains et inonde les caves des maisons situées à l'aval.

LES PHÉNOMÈNES NATURELS

1 - Identification des phénomènes naturels existant sur la commune de Beaumont

Cinq types de phénomènes naturels sont identifiés sur la commune de Beaumont : les glissements de terrain, les chutes de pierres, les manifestations torrentielles. Les séismes sont évoqués d'une manière globale.

Les différents phénomènes naturels recensés sur la commune (à l'exception des séismes) sont répertoriés sur la ***carte de localisation des phénomènes naturels***. De plus, les zones humides, qui ne constituent pas un phénomène naturel en soit, sont recensés, pour mémoire, pour le rôle qu'elles peuvent avoir, tant sur la dynamique des mouvements de terrain, que sur les phénomènes torrentiels (effet tampon).

L'élaboration de cette carte correspond à la première phase de l'élaboration du P.P.R.

Ce recensement est réalisé à partir - des informations contenues dans les archives (Cf. 2),
- de rencontres avec les habitants, et
- de visite de terrain.

Ces différentes sources d'informations permettent de prendre connaissance des phénomènes naturels qui ont déjà eu lieu dans le passé, ainsi que des phénomènes supposés.

Les informations sont reportées sur un fond de plan IGN au 1/25.000ème agrandi au 1/10.000ème, et la carte résultant de cette première phase d'étude est présentée en annexe du rapport de présentation à l'échelle du 1/25.000ème.

2. Sources de renseignements

Afin de recenser et d'étudier les différents phénomènes, nous avons utilisé les documents suivants:

- les photographies aériennes permettent une visualisation stéréoscopique du relief et du boisement; nous avons utilisé les missions de l'Inventaire Forestier National en infrarouge de 1984 et 1995 et la mission de l'Institut Géographique National en couleurs de 1993,
- les cartes géologiques permettent une bonne appréhension du contexte des mouvements de terrain (terrains glissés ou éboulés, cônes de déjections…),

La commune de Beaumont est couverte par la feuille au 1/50 000ème N°653 (Saint Julien en Genevois), et par la feuille au 1/5 0000e N° 654 (Annemasse) ;

- les archives R.T.M.: rapports du service, coupures de journaux, anciens rapports des Eaux et Forêts…
- les études Géotechniques et de mécanique des Roches du Centre d'Études Techniques de l'Équipement ;

Ce travail d'investigation est complété par la prospection sur le terrain qui s'est déroulée au cours de l'hiver 2003.

3. Définition et présentation des phénomènes majeurs affectant la commune

Afin de pouvoir comprendre au mieux la carte de localisation des phénomènes naturels, il est important de rappeler la définition des différents types de phénomènes rencontrés sur la commune.
Puis pour chaque type de phénomène, nous présentons les phénomènes marquants rencontrés sur la commune de Beaumont.

3.1. Les Mouvements de terrain

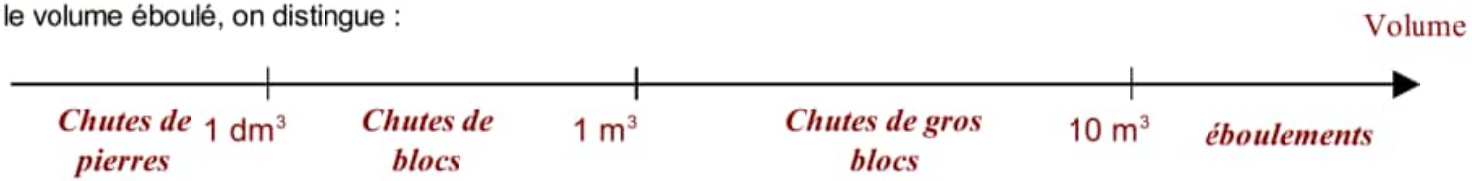
Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire plus ou moins brutal de masses de terrain. Ceci peut être dû à des processus naturels (fonte des neiges, forte pluie, variation thermique, séisme…), ou bien à des actions anthropiques (terrassement, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères…).

Selon les caractéristiques géotechniques des terrains, et des mécanismes à l'origine du phénomène, on distingue plusieurs types de mouvements de terrain :

- ***Les éboulements, les chutes de blocs et de pierres***
- ***Les glissements de terrain***
- ***les mouvements gravitaires résultant de la karstification***

• Les éboulements, les chutes de blocs et de pierres :

Les chutes de masses rocheuses sont des mouvements rapides, discontinus et brutaux. La trajectoire la plus fréquente suit en général la ligne de plus grande pente, mais on peut observer des trajectoires très obliques résultant notamment de la forme géométrique de certains blocs et de petites irrégularités du versant.
En situation de falaise, les masses rocheuses prédécoupées par des systèmes de discontinuités, donnent lieu à des instabilités de mécanismes variés.
Suivant le volume éboulé, on distingue :



Effets :
dangers pour les vies humaines (même pour de faibles volumes (chutes de pierres)) ⇔ du fait de la rapidité, la soudaineté et du caractère difficilement prévisible de ces phénomènes.

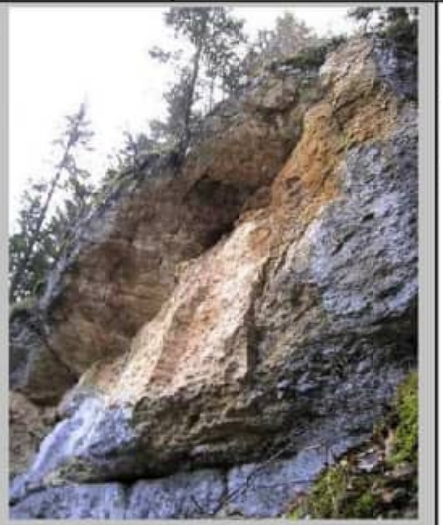
Phénomènes majeurs (Chaque phénomène est identifié par un numéro sur la carte de localisation des phénomènes) :

Localisation	**La Tour Bastian** Ph. N°3
Type de phénomène	**Chutes de blocs**
Description	La Tour Bastian est située au sommet d'une falaise de 10 à 15 m de haut. Cette falaise peut être à l'origine de chutes de blocs. La karstification du massif est un élément aggravant à l'origine de ces chutes de blocs. En effet, la circulation des eaux météoriques a ciselé superficiellement le relief, et a formé ce qu'on appelle des lapiaz. En évoluant, ces lapiaz contribuent à fragiliser le massif, qui s'éboule ensuite progressivement sous l'action de la gravité.



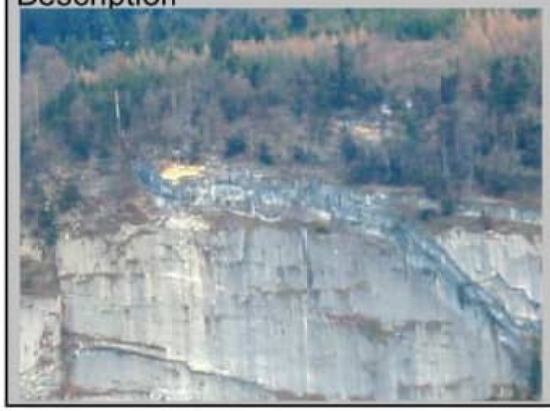
Lapiaz observés au sommet du Salève

Localisation	**La Thuile** Ph. N°5
Type de phénomène	**Écroulement de falaise**
Morphologie	La **falaise** calcaire de 10 à 15 m de hauteur **de la Thuile** est très fracturée. Cette falaise (située à la cote 1280 m environ) présente des couches en surplomb avec des joints de stratification bien ouverts où l'eau de ruissellement peut s'infiltrer pour générer des points de fragilité. On observe, à l'aval, dans la forêt, de nombreux blocs issus d'anciens écroulements, recouverts de mousses et de lichens.
Description	En 2001, un écroulement d'un volume estimé approximativement à 80 – 100 m3 a eu lieu. La masse en se



Falaise altérée de La Thuile

	décrochant s'est fracturée en plusieurs blocs. La pente en dessous de la falaise est relativement régulière sur une centaine de mètres : de l'ordre de 60 %. Les autres blocs ont rapidement pris de l'inertie. Un gros bloc d'environ 3 m3 s'est arrêté derrière une grosse cépée de hêtres juste à l'amont du pâturage de la Thuile. Dans ce pâturage, on observe trois blocs de taille métrique à l'amont du chemin. Le plus gros bloc généré par l'écroulement, d'un volume d'environ 15 m3 (masse de 30 à 35 tonnes) a traversé la forêt en couchant de nombreux arbres. Il a ralenti sa course en amont du chemin et s'est arrêté 20 m en aval du sentier juste en limite d'une zone de replat (30%).

Localisation	**La Grande Paroi**	Ph. N°7
Type de phénomène	**Éboulement rocheux**	
Morphologie	 *La Grande Paroi*	Cette formation calcaire d'âge jurassique, forme une falaise blanchâtre, irrégulière. Cette formation calcaire est sensible au phénomène de karstification ; elle est fortement lapiazée.
Description	 *Frange altérée au sommet de la Grande Paroi*	Cette formation est affectée par une intense fracturation très souvent perpendiculaire aux couches. La falaise s'éboule régulièrement, ce qui alimente une grande zone d'éboulis à l'aval de la falaise qui est reconnaissable dans le paysage par la grande trouée qu'elle fait dans la forêt. La frange altérée observable au sommet de la paroi, indique que cette paroi est toujours en évolution, et qu'elle peut à l'origine d'importantes chutes de blocs.

Localisation	**Le Bois des Fées** Ph. N°9
Type de phénomène	**Éboulement rocheux**
Description	Un éboulement rocheux ancien s'est produit au sud-est de la commune au pied du Salève (Source carte géologique de St Julien en Genevois – feuille n°653) Par ailleurs, on note la présence de plusieurs blocs isolés d'une taille approximative de 1 m3.

• Les glissements de terrain :

Ce terme englobe ici tous les mouvements gravitaires de roches meubles à vitesse lente, mais également les ravinements, les coulées boueuses hors des cours d'eau, ainsi que les cas de glissements rocheux.

- Le glissement de terrain est un déplacement généralement lent sur une pente, d'une masse de terrain le long d'une surface de rupture

- La coulée de boue est un mouvement rapide d'une masse de matériaux remaniés, à forte teneur en eau et de consistance plus ou moins visqueuse. (propagation possible sur une distance de l'ordre du km)
  Effets : vitesses d'écoulement pouvant être rapides à très rapides (du cm au m par seconde)
  ⇒ dangers pour les vies humaines

- Le fluage est un mouvement lent de matériaux plastiques sur faible pente qui résulte d'une déformation continue du terrain

Effets :
- dégâts importants aux constructions
- accidents de personnes peu fréquents mais possibles (notamment dans le cas de coulées rapides)

Localisation	**Lieu-dit « Chez Bellot »**	Ph. N°10
Type de phénomène	**Glissement de terrain**	
Description	Un glissement actif est observé dans les champs. Ce glissement est relativement récent (fin des années1990), et est particulièrement actif depuis les dernières années pluvieuses.	



Niche d'arrachement du glissement de terrain au lieu-dit « Chez Bellot »

Localisation	**Lieu-dit « Les Chainays »** Ph. N°17
Type de phénomène	**Glissement de terrain**
Géomorphologie et présentation générale	Ce secteur est situé dans les basses pentes du versant nord-ouest du Salève, vers 700 mètres d'altitude, et présente une pente moyenne de l'ordre de 20%. - Une zone Nord est affectée par des mouvements de terrain plus ou moins actifs correspondant à un ancien glissement avec en partie aval des bourrelets caractéristiques. Des arrivées d'eau sont visibles au front du glissement. - Une zone sud avec une pente en travers de l'ordre de 18 à 20 % beaucoup plus régulière présente quelques légers mouvements, une zone mouilleuse marquée à l'Est et une petite plus au Sud. - Un canal transversal à ciel ouvert, en terrain naturel, génère outre des débordements lors des fortes pluies, des infiltrations au niveau des substrats qui peuvent aggraver localement les instabilités.
Hydrogéologie	Le site est encadré par deux ruisseaux au nord et au sud, et bordée à l 'est (coté amont) par un fossé en eaux vives, ancien canal d'adduction à une scierie, qui se jette dans un petit étang.
Géologie	Le substrat molassique est masqué par des formations argilo-graveleuses morainiques. Dans la partie Nord de ce secteur, il est possible de noter un relief tourmenté, des bourrelets importants, ainsi que l'existence d'anciens mouvements de terrain, et d'une ancienne zone glissée. Au terme de la reconnaissance géotechnique, réalisé par AIN GEOTECHNIQUE en 2001, dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Bel-Horizon », il apparaît que ce glissement de terrain est pour l'essentiel lié aux infiltrations depuis le fossé-canal et aux circulations souterraines superficielles qui en découlent.
Travaux réalisés 	2001 : Drainage efficace des principales zones repérées, afin d'assurer la stabilité du terrain et assainir le site. été 2001 : étanchéité du canal transversal par projection d'un béton grossier *Vue du canal transversal*

Localisation	**Lieu-dit « Juge Guérin »** Ph. N°24
Type de phénomène	**Glissement de remblais**
Description	Au lieu-dit « Juge Guérin », des quantités importantes de remblais ont été entreposées en plusieurs opérations successives, en rive droite du ruisseau des Creux dans un contexte géologique difficile. De nombreux indices d'instabilité sont relevés dans ces remblais : - un décrochement en pied de remblai vient s'appuyer sur le lit mineur du torrent et repousse ce dernier en rive gauche (un drain arrive au niveau de la niche d'arrachement à 2-3 m en amont du cours d'eau.) - des signes d'hygromorphie sont nettement visibles dans toute la partie inférieure des remblais - des arbres ont été couchés par le mouvement de terrain - Vers l'aval, on note des mouvements de versant sans rupture, ni niche d'arrachement franche ; des masses importantes de terrain ont flué. Des drains semblent avoir été sectionnés par les mouvements, et l'eau s'infiltre dans le terrain. - une autre zone de glissement actif en bordure du ruisseau a repoussé le lit rive gauche. En érodant la rive gauche, le ruisseau contribue à diminuer la butée de pied de ce talus, ce qui aggrave l'instabilité de cette berge. - il semble apparaître que le lit du cours d'eau se soit localement enfoncé - de plus, en limite aval des remblais, l'arrivée du réseau pluvial génère un ravinement important des remblais. <u>Deux problèmes majeurs semblent donc exister</u> : - le déplacement du lit du ruisseau vers sa rive gauche, pouvant aggraver la déstabilisation du talus aval de l'ancienne route nationale. - Le risque éventuel de glissement d'un masse importante susceptible de générer une obstruction partielle du vallon pouvant être à l'origine d'une débâcle torrentielle vers l'aval du cours d'eau (zone urbanisée sur commune de NEYDENS).



Glissement de remblais au Lieu-dit Juge Guérin
Ruisseau des Creux en contrebas

• les mouvements gravitaires résultant de la karstification

karstification : « Formes d'érosion affectant les massifs calcaires, et principalement dû à la dissolution de leurs roches par les eaux météoriques chargées de gaz carbonique »

La dissolution du calcaire sous l'action des eaux météoriques modèle le massif et on peut distinguer des formes de surface et des formes souterraines :

- Formes de surface :

  Le **lapiaz**, qui est une surface creusée de trous, de cannelures ou de rigoles.



Lapiaz observés au sommet du Salève

La **doline** est une dépression circulaire. Ces modelés sont dus à une dissolution du calcaire par l'eau. En effet, Le calcaire est fissuré et, par ces fissures, les eaux peuvent percoler. En outre, il est soluble et l'eau qui s'infiltre élargit par dissolution les fentes qu'elle traverse. Les grottes naissent ainsi, par "agrandissement des fissures ». Une dépression fermée peut naître brutalement, par éboulement du plafond d'une grotte. Elle constitue alors une doline d'effondrement. Mais parfois, une doline peut se développer lentement, par élargissement progressif des fissures, dans lesquelles le sol meuble susjacent s'infiltre: le trou s'approfondit lentement par tassement. C'est ce type de doline qui semble exister sur le plateau du Salève au niveau du Petit Pommier





Dolines existant au sommet du Salève, au lieu-dit Petit Pommier

- Formes souterraines :

  Les **cavités** sont principalement dues au travail des eaux souterraines selon les joints des terrains (stratification ou diaclase). Les eaux qui s'infiltrent peuvent ressortir sous forme d'une source nommée *exsurgence*.

Phénomènes majeurs (Chaque phénomène est identifié par un numéro sur la carte de localisation des phénomènes) :

Localisation	**Le Petit Pommier** Ph. N°1
Type de phénomène	**Effondrement karstique**
Description	Le point culminant du Salève est le Grand Piton qui atteint 1380 m. Le Salève est constitué de calcaires qui ont subi une importante karstification. Ainsi, de nombreuses dolines (petites dépressions circulaires) peuvent être observées au sommet du massif du Salève. L'ensemble du plateau, de même géologie, est susceptible de subir des effondrements de ce type.

3.2. Les zones humides

Ces zones ne représentent pas un risque en soi, mais peuvent être une source de mouvements de terrain potentiels (compressibilité du sol) ou une contrainte dans l'optique d'un aménagement futur (tassement différentiel).

Les zones humides peuvent également être le siège de remontée de nappes.

Par ailleurs, lors de fortes pluies, les zones humides jouent un rôle tampon, en effet elles jouent un rôle important sur l'amortissement des pics de crues par rétention.

Ainsi, une zone humide présente deux aspects : - un effet défavorable vis à vis de la construction
- un effet tampon qui est à préserver.

Phénomènes majeurs (Chaque phénomène est identifié par un numéro sur la carte de localisation des phénomènes) :

Localisation	**Lieu-dit « Les Chainays »** Ph. N°17
Type de phénomène	**Zone humide**
Description – Historicité	Des émergences plus ou moins diffuses apparaissent en périodes humides, notamment, au droit d'une zone à morphologie chahutée : les débits d'exhaure sont conséquents et l'ensemble est repris dans un fossé de collecte. Un ancien étang plus ou moins comblé naturellement, a été recreusé, et des remblais, plus ou moins argileux ont été déposé en cordon circulairement autour de l'ancien étang. Il est à craindre des risques de rupture de la digue lors de fort niveau d'eau.

3.3. Les phénomènes torrentiels

Cette appellation regroupe tous les phénomènes d'érosion, de transport et dépôt de matériaux, de laves torrentielles (coulées de boue liées à l'activité torrentielle) et de divagation torrentielle.
L'ampleur d'une crue torrentielle est fonction de :

- l'intensité et la durée des précipitations,
- la surface et la pente du bassin versant,
- la couverture végétale et la capacité d'absorption du sol,
- la présence d'obstacles à la circulation des eaux, ...

Sur la carte de localisation des phénomènes, le cours des rivières et torrents non busés et leurs zones de débordements, ainsi que les zones d'instabilités de berges sont représentés.
Dans le cas d'un cours d'eau busé, seuls les risques (fréquents) de débordement à l'entrée des buses, par obstruction ont été pris en compte; ainsi, seuls les cours d'eau à l'air libre sont cartographiés. **En effet, les phénomènes de déboîtement ou d'éclatement des buses par mise en charge et autres problèmes ne sont pas considérés comme des phénomènes naturels et ne sont donc pas recensés ici.**

Les *phénomènes de ravinement et ruissellement sur versant* ont été rattachés à cette catégorie des phénomènes torrentiels
Des pluies abondantes et soudaines apportées par un orage localisé, ou des pluies durables, ou encore un redoux brutal, provoquant la fonte rapide du manteau neigeux peuvent générer l'écoulement d'une lame d'eau boueuse mais peu chargée en matériaux grossiers le long des versants. Le ravinement résulte de l'ablation de particules de sol par l'eau de ruissellement ; ce dernier phénomène se rencontre sur des versants peu végétalisés et dans les combes.

Localisation	**Les Creux – Bois Des Fées** Ph. N°8
Type de phénomène	**Divagation torrentielle**
Description	De nombreuses circulations d'eau diffuses sont observées en pied de falaise. Certaines de ces exurgences sont captées : c'est le cas du captage de St Julien en Genevois, situé dans le secteur de la Chapelle ND de l'Espérance. Ces écoulements se regroupent ensuite et alimentent les ruisseaux. Il est constaté que les ruisseaux grossissent quelques jours après les grosses pluies. Ce temps de « retardement » est justifié par l'origine karstique de ces eaux.

Torrent de Tacon
Source : archive RTM

Divagation du lit sur le cône de déjection

Localisation	**Lieu-dit « Cutafour »** Ph. N°18
Type de phénomène	**Ruissellement**
Description	Lors d'épisodes pluvieux intenses, l'eau ruisselle sur ces terrains et inonde les caves des maisons situées à l'aval. Le phénomène de ravinement associé est faible.

Localisation	**Lieu-dit « Les Chainays »** Ph. N°16
Type de phénomène	**Divagation torrentielle**
Description	En périodes de forte pluviosité, il existe dans ce secteur un risque d'inondation lié à deux ruisseaux (le ruisseau des Creux et le ruisseau provenant des Crêts) et surtout, au canal amont (capacité 100 l/s).

3.4. Les séismes

Un tremblement de terre est la libération brusque d'énergie dans la croûte terrestre, lorsque le seuil de rupture mécanique des roches en profondeur est atteint. C'est la conséquence d'une accumulation d'énergie le long des failles, qui sont les zones de la croûte où se libère cette énergie. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations.
Un séisme est caractérisé par :

- son foyer : c'est le point de départ du séisme,
- la fréquence et la durée des vibrations : ces deux paramètres ont une incidence fondamentale sur les effets en surface,
- sa magnitude : La magnitude est une mesure de la taille d'un séisme et non pas de ses effets en un lieu donné. Il existe une corrélation entre la magnitude et l'énergie libérée au foyer du séisme. (échelle de Richter)
- son intensité : variable en un lieu donné selon sa distance au foyer. Afin de mesurer l'importance des séismes, les sismologues ont commencé par établir des échelles dites d'intensité macrosismique, fondées sur les observations des effets des séismes en un lieu donné. Elle correspond à l'évaluation conventionnelle des effets du séisme sur un site donné en tenant compte des dommages observés.

échelle MSK :

Les degrés d'intensité qui caractérisent le niveau de la secousse sismique et les effets associés sont numérotés de I à XII. Cette évaluation qualitative très utile ne représente en aucun cas une mesure d'un quelconque paramètre physique des vibrations du sol.

Cette échelle peut être définie de façon simplifiée comme suit :

I secousse non ressentie, mais enregistrée par les instruments

II secousse partiellement ressentie, notamment par des personnes au repos et aux étages

III secousse faiblement ressentie ; balancement des objets suspendus

IV secousse largement ressentie dans les habitations ; tremblement des objets

V secousse forte ; réveil des dormeurs ; chute d'objets ; parfois légères fissures des plâtres

VI	légers dommages ; parfois fissures dans les murs ; frayeur de nombreuses personnes
VII	dégâts ; larges lézardes dans les murs de nombreuses habitations; chute de cheminées
VIII	dégâts massifs ; les habitations les plus vulnérables sont détruites; presque toutes subissent des dégâts importants
IX	destruction de nombreuses constructions ; chute de monuments et de colonnes
X	destruction générale des constructions, même les moins vulnérables
XI	catastrophe; toutes les constructions sont détruites
XII	changement de paysage ; énormes crevasses dans le sol, vallées barrées, rivières déplacées...

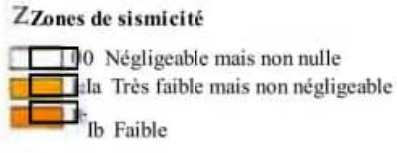
La sismicité de la France, comme celle de tout le bassin méditerranéen, résulte de la convergence des plaques africaine et eurasienne.

Parmi les événements les plus importants du XX e siècle qui ont été enregistrés en métropole, nous retiendrons :
– Chamonix (Haute-Savoie), le 13 juin 1905 de magnitude 5,7 ;
– Lambesc (Bouches-du-Rhône), le 11 juin 1909 de magnitude de l'ordre de 6 ;
– Arette (Pyrénées-Atlantiques), le 13 août 1967, de magnitude 5,3 ;
– Saint-Paul-le-Fenouillet (Pyrénées-Orientales), le 1 février 1996, de magnitude 5,3 ;
– Annecy (Haute-Savoie) le 15 juillet 1996, de magnitude 5,2, connu sous le nom de séisme d'Épagny.

Pour ces séismes, le degré de magnitude indiqué signifie que les effets du séisme sont de légers dommages aux bâtiments bien construits, mais des dommages majeurs peuvent être causés à d'autres bâtisses.

Ce type de phénomène affecte généralement une région importante, il est alors impossible de les analyser à l'échelle communale.
Nous nous référons donc au zonage sismique de la France qui classe la commune de Beaumont en zone de sismicité 1b : sismicité faible telle qu'elle est définie par les décrets du *15 mars 1993* (J.O. du 20 mars 1993) et du *26 février 1997* (J.O. du 27 février 1997).





Dans cette région, le risque de tremblement de terre se localise principalement près des deux grandes directions tectoniques : NW-SE (décrochement du Vuache) et également, mais avec une fréquence moindre semble-t-il, NE-SW (chevauchement du Salève).

Le tableau suivant recense les séismes ressentis sur la commune de Beaumont au cours du dernier siècle.

Séismes ressentis sur la commune de Beaumont			
Date	**Heure**	**Localisation épicentrale**	**Intensité**
15 Juillet 1996	0 h 13 min 31 sec	AVANT-PAYS SAVOYARD (Epagny - Annecy) - ALPES SAVOYARDES	**5**
29 Mai 1975	0 h 32 min 40 sec	AVANT-PAYS SAVOYARD (Frangy) - ALPES SAVOYARDES	**3**

(Source : http://www.sisfrance.net/)

DEFINITION DES ALÉAS NATURELS

L'affichage des seuls évènements passés confirmés ou présumés ne suffit pas à décrire les phénomènes probables à venir.
En effet, chaque événement est unique et ne se reproduit pas dans les mêmes conditions. Toutefois les événements connus et constatés constituent des indices essentiels de survenance de phénomènes similaires.

L'aléa est un phénomène entrant dans le domaine des possibilités, donc des prévisions, sans que le moment, les formes ou la fréquence en soient déterminables à l'avance. Un aléa naturel est la manifestation d'un phénomène naturel. Il est caractérisé par sa probabilité d'occurrence (décennale, centennale,…), et l'intensité de sa manifestation.
Ainsi, le guide général sur les P.P.R. définit l'aléa comme : " un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données ".

En conséquence, pour prévoir au mieux les phénomènes qui pourraient se produire, et dont il faut protéger les populations et les biens concernés, il convient de déterminer **l'aléa de référence**, c'est à dire le phénomène prévisible de référence à prendre en compte pour définir le zonage. La référence choisie est celle de l'évènement dont on estime qu'il peut se produire à l'échelle du siècle.

1- Évaluation du niveau d'aléa

L'estimation du niveau d'aléa est complexe ; elle se rapporte à celle de *l'intensité et de la fréquence* du phénomène, qui sont fonction de nombreux paramètres.
Certains critères permettent d'évaluer le degré d'aléa, qui peut être : fort, moyen, faible ou négligeable (Quelques uns de ces critères sont explicités ci-après, à titre d'exemple, pour une meilleure compréhension). Mais cette interprétation reste en partie subjective. La traduction cartographique, c'est à dire la localisation, l'identification, la qualification et la délimitation du zonage d'aléa, relève d'une démarche d'expert.

Avant tout, il est important de rappeler les notions d'intensité et de fréquence d'un phénomène.

L'intensité d'un phénomène peut être appréciée de manière variable en fonction de sa nature même (ex : étendue et importance des déplacements pour un glissement de terrain, volume et distance d'arrêt pour les chutes de pierres et de blocs, hauteur des débordements pour les crues torrentielles).
Plusieurs voies sont possibles pour estimer un niveau d'intensité représentatif de l'ensemble des phénomènes. Ainsi pour caractériser l'intensité d'un aléa, il est possible d'apprécier les diverses composantes de son impact : conséquences sur les constructions, conséquences sur les personnes, mesures de prévention nécessaires.

La fréquence d'un phénomène est plus complexe à estimer. Il s'agit en fait de sa probabilité d'occurrence sur une période donnée, que l'on quantifie par une période de retour. Un phénomène de période de retour décennale ne se produira pas régulièrement tous les dix ans, mais plutôt en moyenne tous les dix ans, c'est-à-dire de l'ordre d'une dizaine de fois dans le siècle ;
on voit que cette notion implique de disposer de séries de mesures du phénomène suffisamment longues pour être utilisées de manière statistique, ce qui est rarement le cas. En pratique, elle n'est utilisée que pour les avalanches et surtout les crues torrentielles, car elle n'a guère de sens pour un phénomène comme les glissements de terrain qui ne se répètent pas ***indépendamment*** en un même lieu. Son estimation, faute de données rigoureusement statistiques, peut faire intervenir divers indices de terrain et ressort donc de l'appréciation du chargé d'étude.

Le croisement de ces deux paramètres, intensité et fréquence, permet alors de déterminer le niveau d'aléa.
Nous présentons donc ici, pour chaque type de phénomène, quelques critères d'aide à l'évaluation du niveau d'aléa utilisés par le chargé d'études pour réaliser cette qualification.
la description de l'aléa négligeable n'est jamais mentionnée car elle correspond de fait aux zones sans aléa.
La définition des phénomènes est la même que celle décrite dans le chapitre sur la description des phénomènes naturels.

1.1. L'aléa glissement de terrain

L'évaluation de l'aléa est compliquée par l'absence de réelle fréquence des phénomènes ; ceux-ci ne se répétant guère (généralement pas de façon indépendante : un premier événement influe sur la probabilité d'en observer un deuxième), on ne peut parler que d'une probabilité d'apparition pendant un laps de temps donné.
L'aléa glissement de terrain est hiérarchisé par différents critères :

- nature géologique
- pente du terrain
- indices de mouvements (niches d'arrachement, bourrelets, moutonnements)
- présence d'eau

Aléa fort	- Glissements actifs dans toutes pentes marqués par de nombreux indices de mouvements (niches d'arrachements, bourrelets, fissures, arbres basculés, rétention d'eau dans les contre pentes,…) - Auréole de sécurité prises autour de ces glissements, ainsi que la zone d'arrêt des glissements - Zone d'épandage des coulées boueuses - Glissement ancien ayant entraîné de très fortes perturbations du terrain - Berges des torrents encaissés qui peuvent être le lieu d'instabilités de terrain lors de crues

Aléa moyen	- Situation géologique identique à celle d'un glissement actif et dans les pentes fortes à moyennes avec peu d'indices de mouvements (indices estompés) - Topographie légèrement déformée (mamelonnée liée à du fluage) - Glissement ancien de grande ampleur actuellement inactif à peu actif - Glissement actif mais lent de grandes ampleur dans les pentes faibles, sans indice important en surface - Coulées de boue d'ampleur modérée ou de probabilité faible. - Zone humide présentant de légers signes de mouvements de terrain

Aléa faible	- Glissements potentiels (pas d'indices de mouvement) dans les pentes moyennes à faibles dont l'aménagement (terrassement, surcharge…) risque d'entraîner des désordres compte tenu de la nature géologique du site - Secteur humide dans un contexte géologique défavorable (existence probable de phénomènes de tassement, de compression du sol)

1.2.l'aléa effondrement karstique

Du fait de l'évolution souterraine du massif sous l'action de l'eau, l'occurrence et l'intensité d'un tel phénomène est difficilement prévisible, de ce fait il est difficile de dire dans une zone encore « intacte », que ce phénomène ne se produira jamais ou même dans une ampleur limitée. Ne possédant très peu d'information sur le massif calcaire du Salève, nous n'avons donc pas défini d'aléa faible sur la commune.

Aléa fort	Zones d'effondrements
Aléa moyen	- Affleurement de terrain susceptible de subir des effondrements en l'absence d'indice de mouvement en surface - Légers affaissements

1.3. L'aléa chute de pierres et de blocs

Les critères de classification des aléas, en l'absence d'étude spécifique sont les suivants :

Aléa fort	- Zones exposées à des éboulements en masse, à des chutes fréquentes de blocs ou de pierres avec indices d'activité (éboulis vifs, zone de départ fracturée, falaise) - Zones d'impact - Auréole de sécurité autour de ces zones (amont et aval)
Aléa moyen	- Zones exposées à des chutes de blocs et de pierres isolées, peu fréquentes (quelques blocs instables dans la zone de départ - Pente raide dans versant boisé avec rocher sub-affleurant sur pente > 70% - Remise en mouvement possible de blocs éboulés et provisoirement stabilisés dans le versant sur pente > 70%
Aléa faible	- Frange d'extension maximale supposée des chutes de blocs ou de pierres - Pente moyenne boisée parsemée de blocs isolés, apparemment stabilisés - Zone de chutes de petites pierres

1.4. L'aléa torrentiel

L'aléa torrentiel considère plusieurs phénomènes : l'action des cours d'eau dans leur lit (incision, affouillement, ravinement), les débordements torrentiels, les laves torrentielles ainsi que les submersions dues aux ruissellements. Le tableau des aléas précise, quand cela est possible, lesquels de ces phénomènes sont mis en jeu.

Aléa fort	- cas de fortes hauteurs d'eau (> 1m), fort courant, fort transport solide et laves torrentielles (destruction de bâtiments et mise en danger des vies humaines) - ou transport solide et hauteur d'eau modérée (quelques dm à 1 m) pour une fréquence forte (annuelle), ⇒ soit le lit mineur de presque tous les torrents - Sont également inclus les berges affouillables, les zones de ravinements et de dépôts de matériaux intenses.
Aléa moyen	- Cas de transport solide, hauteur d'eau et courant tous trois modérés, (mais d'intensité suffisamment importante pour causer des dégâts conséquents et déplacer des voitures) - zones concernées par les crues annuelles dans les cas d'intensité très faible - ravinements et dépôts de matériaux modérés
Aléa faible	- Cas restant de submersions sans courant, de ruissellement sans ravinement Cet aléa n'entraîne ni de destruction, ni de danger de mort, mais peut perturber l'activité économique

1.5. L'aléa inondation

Cet aléa se retrouve généralement en pied de versant. Il regroupe plusieurs phénomènes : les inondations dues aux crues des cours d'eau, n'appartenant pas à la catégorie des torrents, ainsi que les submersions dues aux remontées de nappe. Il n'existe pas d'aléa fort d'inondation sur la commune.

Aléa moyen	- Zones planes, recouvertes par une accumulation et une stagnation, sans vitesse, d'eau claire, en provenance notamment du débordement d'un torrent ou d'un ruisseau torrentiel - Remontées de nappes Cet aléa n'entraîne ni de destruction, ni de danger de mort, mais peut perturber l'activité économique

Aléa faible	- Zones planes, recouvertes par une accumulation et une stagnation, sans vitesse, d'eau claire - Remontées de nappes La hauteur d'eau est moindre que dans le cas d'un aléa moyen. Cet aléa n'entraîne ni de destruction, ni de danger de mort, mais peut perturber l'activité économique

1.6. L'aléa zone humide

L'aléa « zone humide » est caractérisé par des phénomènes de tassement, de compression du sol et/ou de remontée de nappe.

Aléa zone humide	Zone conservant une surface d'eau libre relativement durable au cours de l'année Présence de végétation caractéristique (joncs…), de circulation d'eau préférentielle

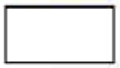
2 - La carte des aléas

La carte des aléas localise et hiérarchise les zones exposées à des phénomènes potentiels. La carte des aléas est établie au regard de l'ensemble des phénomènes considérés sur la carte de localisation des phénomènes naturels.
Elle est établie sur un fond de plan topographique au 1/25.000 agrandi au 1/10.000.

Les différents **phénomènes naturels** sont identifiés sous les *lettres* suivantes :

- **G** : Glissement de terrain
- **F** : Effondrement de terrain
- **P** : Chute de pierres
- **T** : Manifestation torrentielle
- **I** : Inondation

Le degré d'aléa est caractérisé par une *couleur* et un *indice* :

-	fort :	**3**,	trame violette	
-	moyen :	**2**,	trame orange	
-	faible :	**1**,	trame jaune	
-	nul (ou négligeable) :	**0**,	pas de trame	

Une *zone peut cumuler différents types d'aléas* : ainsi, par exemple, la mention **G3P1** indique un aléa fort de glissement de terrain ainsi qu'un aléa faible de chutes de pierres.
Dans un tel cas, **on attribue le niveau d'aléa le plus fort à l'ensemble de la zone.**
Ainsi pour l'exemple pré-cité : G3P1 : la coloration de cette zone sur la carte fera ressortir un niveau *d'aléa fort*.

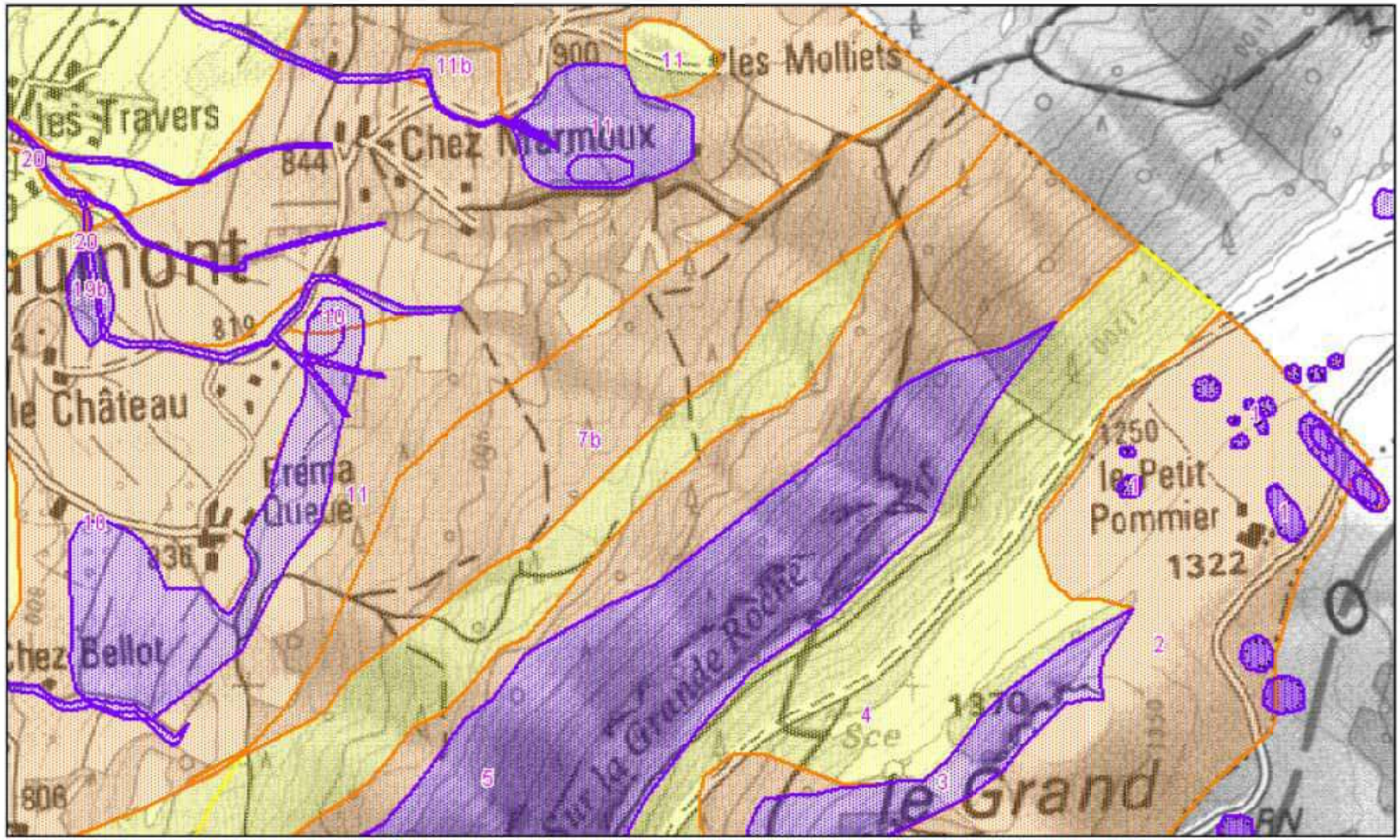
⇒ Cette carte synthétise zone par zone la connaissance des aléas sur la commune et les classifie en quatre niveaux : fort, moyen, faible, nul (ou négligeable), en tenant compte, à la fois, de la nature des phénomènes, de leur probabilité d'occurrence et de leur intensité.

3 - Description des zones d'aléas

Pour les secteurs concernés par un ou plusieurs aléas naturels identifiés dans le tableau, l'extrait de la carte au 1/10000ème correspondant est inséré dans ce chapitre.

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Nord – Est

N

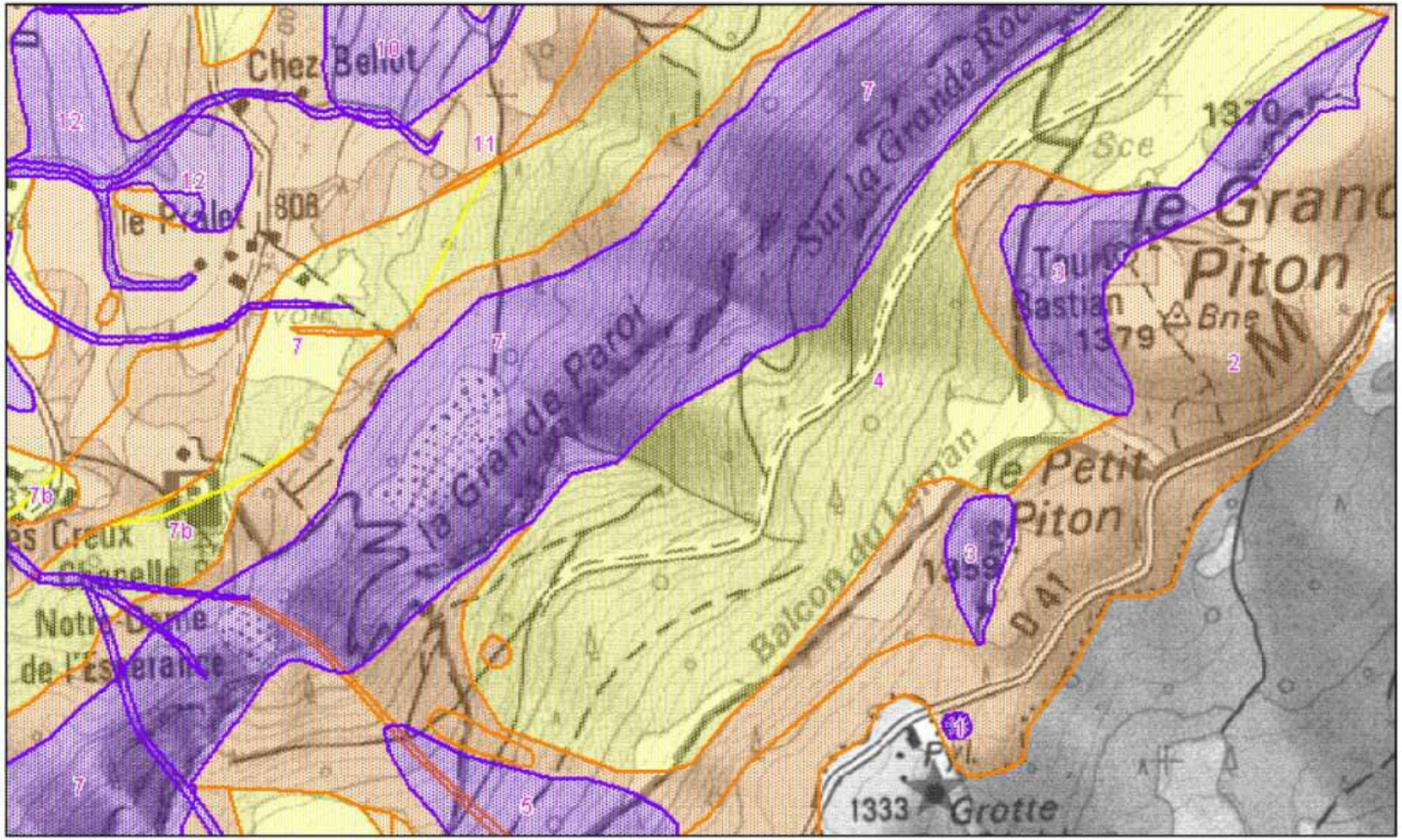


Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

1	**Le Petit Pommier** (et zone de plateau)	Effondrement karstique	Fort	De nombreuses dolines sont observées au **sommet du massif du Salève**. En terrain calcaire, comme c'est le cas ici, la dissolution est relativement lente et n'évolue guère à l'échelle humaine.	Prairie, habitations, RD 41
2	**Le Plateau du Salève**	Effondrement karstique	Moyen	Sur le reste du plateau, on note des affleurements de terrain susceptibles de subir des effondrements liés à la karstification, même en l'absence d'indice de mouvement en surface.	Prairie, RD 41
3	**La Tour Bastian**	Chutes de blocs et karstification	fort	La falaise de **la Tour Bastian** peut être à l'origine de chutes de blocs. La karstification du massif, en formant des lapiaz qui contribuent à fragiliser le sommet du Salève, est un élément aggravant à l'origine de ces chutes de blocs.	Site touristique
4	**Sur les Grands Rochers**	Chutes de pierres	faible	Des chutes de petites pierres sont possibles à partir des Grand et Petit Pitons du Salève ainsi que depuis les affleurements calcaires présents dans ce secteur.	Forêt, sentier
5	**La Thuile**	Écroulement de falaise calcaire	fort	On observe, à l'aval de **la falaise de la Thuile**, dans la forêt, de nombreux blocs issus d'anciens écroulements, recouverts de mousses et de lichens. En 2001, un écroulement d'un volume estimé approximativement à 80 – 100 m3 a eu lieu. Les blocs éboulés se sont arrêtés à l'aval du sentier juste en limite d'une zone de replat (30%). D'autres phénomènes similaires demeurent susceptibles de se reproduire vu l'état de fracturation et la nature de la roche. La forêt a joué un rôle évident de protection dans la propagation des blocs.	Forêt, pâturage, sentier
6	**La Thuile**	Mouvement de terrain	Faible	La topographie et la géologie du site semblent être favorables à un fluage des terrains superficiels.	Champs, constructions

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Est

N

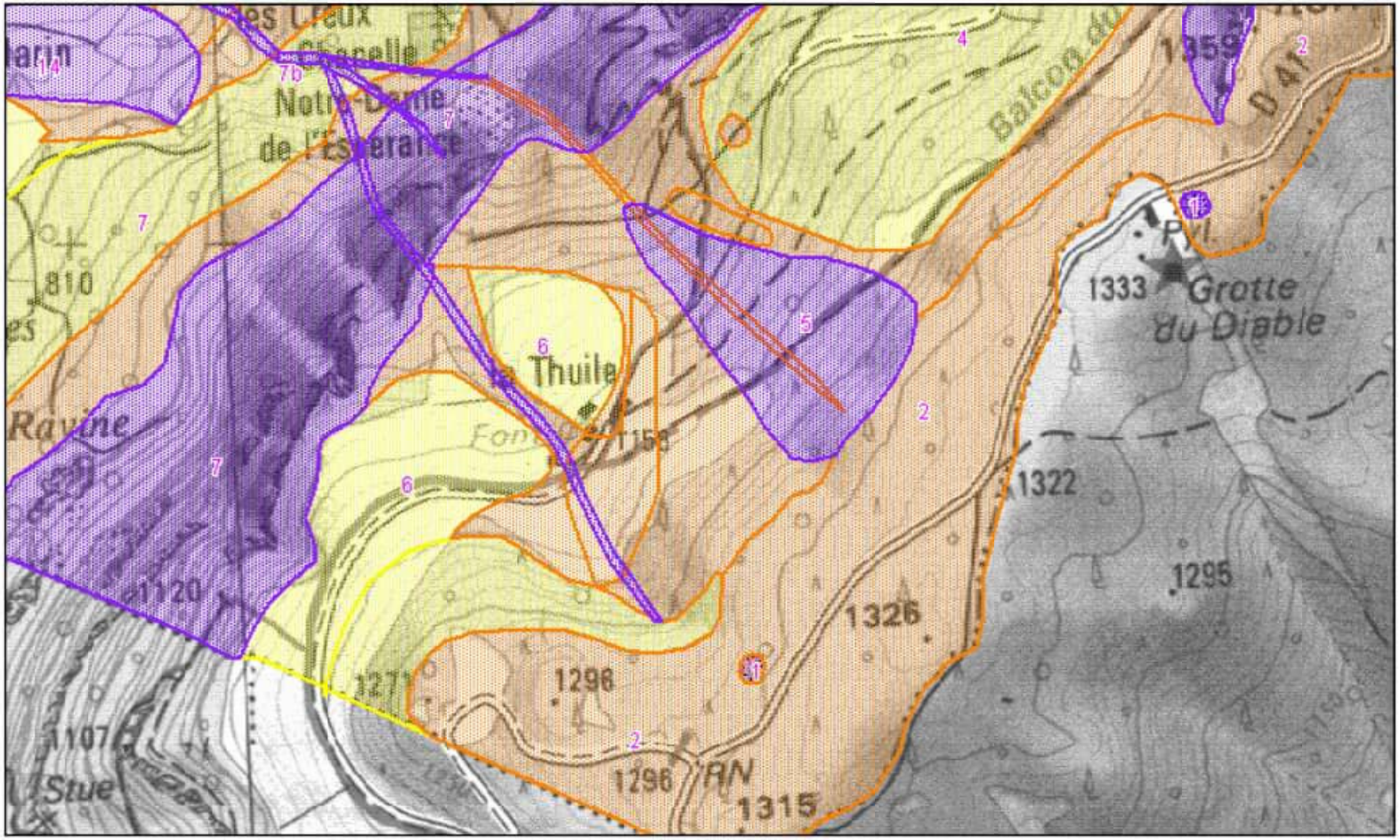


Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

N°de zone	Lieu-dit	Nature du phénomène	Degré d'aléa	Description - historicité	Occupation du sol
7	**« La Grande Paroi »**	Éboulement rocheux	Fort à faible	La formation calcaire de la **Grande Paroi** est une falaise irrégulière qui est à l'origine d'importantes chutes de blocs. Cette formation est affectée par une intense fracturation très souvent perpendiculaire aux couches.	Forêt
7b	**Les Creux**	Chutes de blocs	Faible	Des chutes de pierres sont possibles depuis la falaise de la Grande Paroi. De plus, il est possible que des blocs en provenance de la falaise de la Thuile poursuivent leur course jusqu'à ce secteur. En effet, à l'aval du hameau de la Thuile, la pente bascule à 50%. Cette augmentation de la pente est susceptible de redonner de l'énergie à des blocs en fin de course. Ceci peut générer quelques inquiétudes vis à vis des enjeux situés à l'aval.	Chapelle, parking, hameau des Creux
8	**Bois des Fées**	Torrentiel	Fort	De nombreuses circulations d'eau diffuses sont observées en pied de falaise. Ces écoulements se regroupent ensuite et alimentent les ruisseaux.	Forêt
8b	**Aux Usses Forêts**	Zone humide	Moyen	Après avoir drainé les circulations d'eau diffuses du Salève, le ruisseau des Creux longe la route nationale dans une zone de replat. Là, une zone humide s'est développée. Elle est reconnaissable à sa végétation hygrophile.	champs
9	**« Le Bois des Fées »**	Éboulement rocheux Chutes de pierres	Faible	Un éboulement rocheux ancien s'est produit dans ce secteur, au sud-ouest de la commune au pied du Salève. Actuellement, on peut noter la présence de pierres et de blocs isolés.	Forêt
10	**Lieu-dit « Chez Bellot »**	Glissement de terrain	Fort	Un glissement actif est observé dans les champs. Ce glissement est relativement récent et se serait produit à la suite d'épisode pluvieux intense.	Champ

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Sud – Est

N

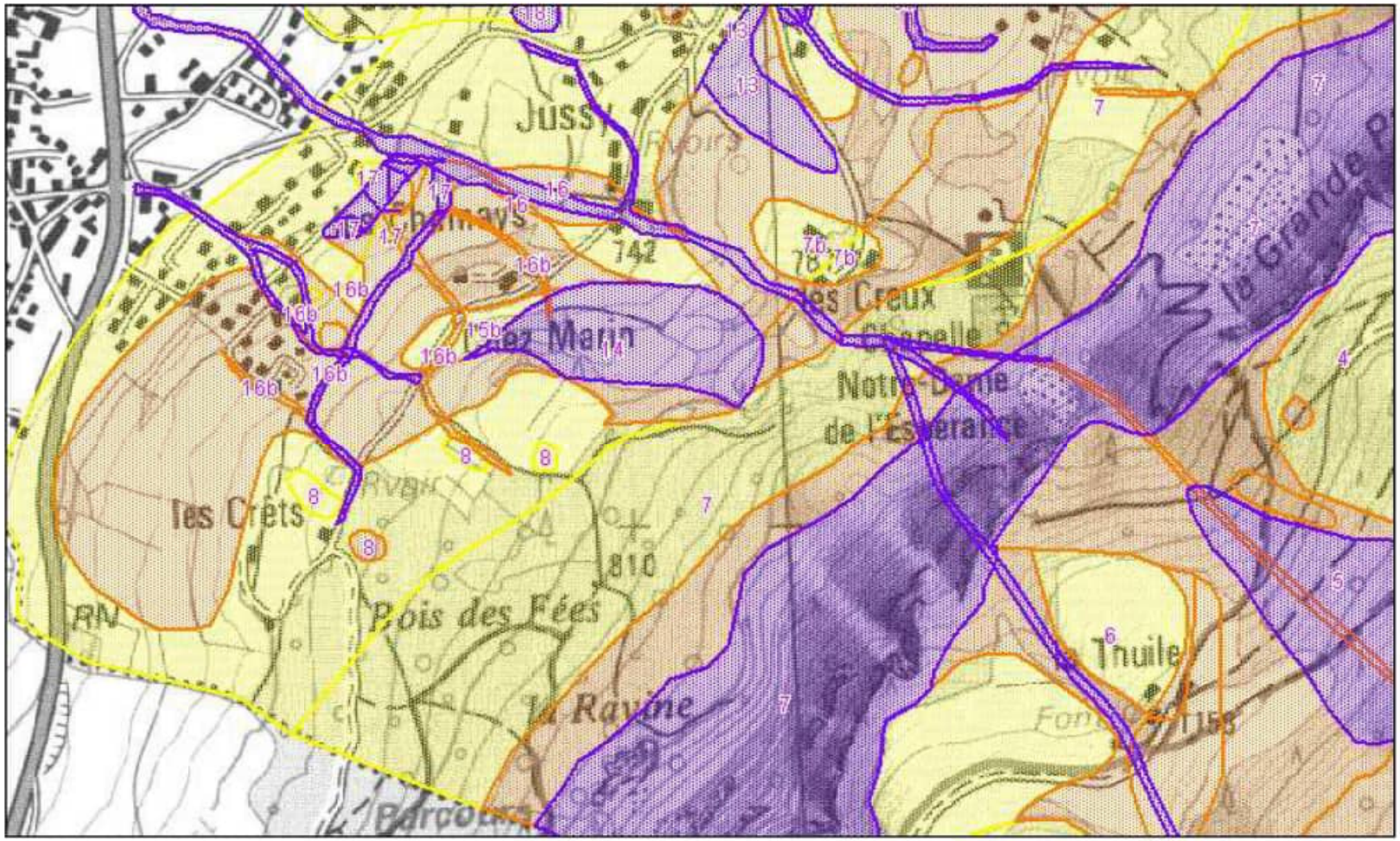


Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

N°de zone	Lieu-dit	Nature du phénomène	Degré d'aléa	Description - historicité	Occupation du sol
11	**Le Pralet – Les Molliets**	Glissement de terrain	Fort à faible	Sur ce secteur, situé sous les falaises du Salève, on peut noter un fluage du terrain reconnaissable à une morphologie moutonnée. Ce phénomène de glissement affecte les terrains glaciaires qui surmontent les pentes du substratum rocheux. Ce phénomène est favorisé par une humidité des terrains, des écoulements diffus.	Champ, routes, habitations
11b	**Chez Marmoux**	Glissement de terrain Zone humide	moyen	La forte humidité observée dans ce secteur contribue au fluage des terrains que l'on peut noter sur ce versant.	prairie
12	**Le Pralet**	Glissement de terrain	Fort à moyen	Un mouvement de terrain actif est observé depuis le Pralet jusqu'à la D177. Il est caractérisé par des niches d'arrachements et un moutonnement très marqué.	Champs, ruisseaux
13	**Jussy**	Glissement de terrain	Fort	Le vallon qui longe la route des Creux est marqué par un glissement du terrain identifiable par un moutonnement intense.	Champs
14	**Chez Marin**	Glissement de terrain	Fort	Ces champs situés au-dessus du hameau de Chez Marin sont également le siège de mouvements de terrain actifs, favorisés par la géologie et l'humidité des terrains.	Champs
15	**Les Crêts, les Chainays**	Glissement de terrain	Moyen	Comme dans l'ensemble du secteur, la géologie et l'hydrogéologie favorisent l'existence de glissements de terrain. Or ici, dans ces pentes, il est possible de noter un moutonnement léger qui témoigne d'un fluage des terrains superficiels sur le substratum.	Champs, Habitations, route
15b	**Les Chainays, Chez Marin**	Glissement de terrain	faible	Cette zone n'est pas caractérisée par une morphologie représentative de glissements de terrain, toutefois, la géologie, la pente, et l'humidité des terrains seraient favorables au développement de ce type de phénomène.	Champs, route

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Sud

N

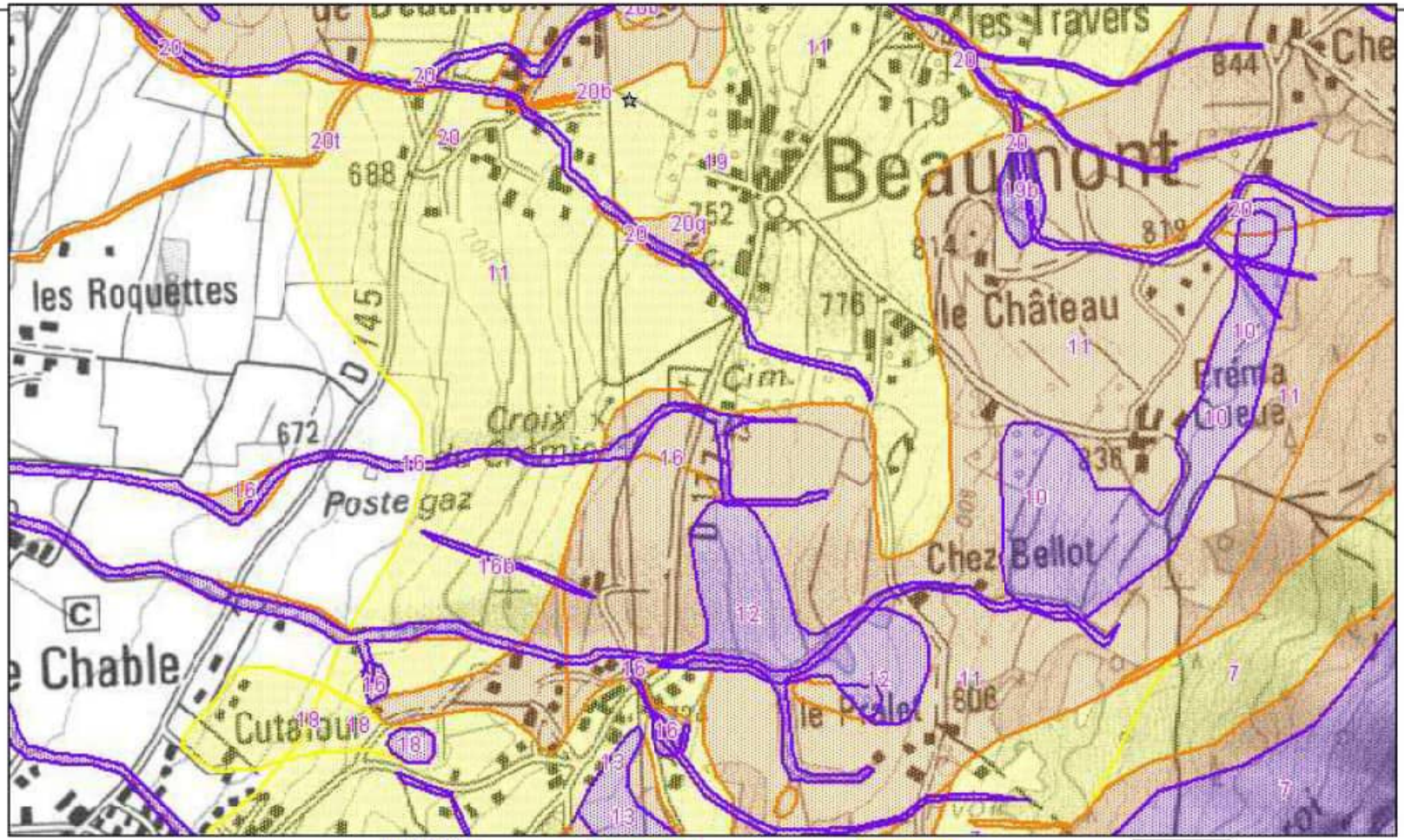


Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

N°de zone	Lieu-dit	Nature du phénomène	Degré d'aléa	Description - historicité	Occupation du sol
16	**Ruisseau du Comptant, des Creux, et du Bouchet**	Divagation torrentielle Erosion de berges	Fort à moyen	Ces ruisseaux sont caractérisés par un débit permanent. En cas de formation d'embâcle dans leur lit (embâcles fréquentes notamment à l'amont de la route des Crêts), le cours d'eau peut déborder en cas de grosses pluies. Ces cours d'eau étant parfois busé sur leur linéaire, des embâcles peuvent notamment se former aux entrées de busages. Des phénomènes d'érosion de berges peuvent être associés à ces ruisseaux. C'est notamment le cas au niveau de l'intersection du ruisseau des Creux avec la route menant au Creux.	Champs, Habitations, routes
16b	**Lieu-dit « Les Chainays »**	Divagation torrentielle	Fort à Faible	En périodes de forte pluviosité, il existe dans ce secteur un risque d'inondation lié à deux ruisseaux (le ruisseau des Creux et le ruisseau provenant des Crêts) et surtout, au canal amont. Ce canal, s'il est mal entretenu peut déborder à chaque épisode pluvieux important et engendrer des ruissellements sur les terrains en aval. De plus, lors d'épisodes pluvieux importants, les crêtes de l'ancien étang peuvent céder sous la pression de l'eau susceptible de s'accumuler derrière, et provoquer ainsi l'inondation des terrains situés à l'aval.	Champs, habitations
17	**Lieu-dit « Les Chainays »**	Mouvements de terrain Zones humides	Fort à faible	La morphologie chahutée révèle l'existence d'anciens mouvements de terrain. En effet, il est possible de noter un relief tourmenté, des bourrelets importants, ainsi que l'existence d'une ancienne zone glissée. Un marécage témoigne de la forte humidité du site, favorisant l'instabilité des terrains. Au terme d'une reconnaissance géotechnique de l'été 2001, il apparaît que ce glissement de terrain est pour l'essentiel lié aux infiltrations depuis le fossé-canal transversal et aux circulations souterraines superficielles qui en découlent.	Lotissement, ruisseau et bis

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Centre

N

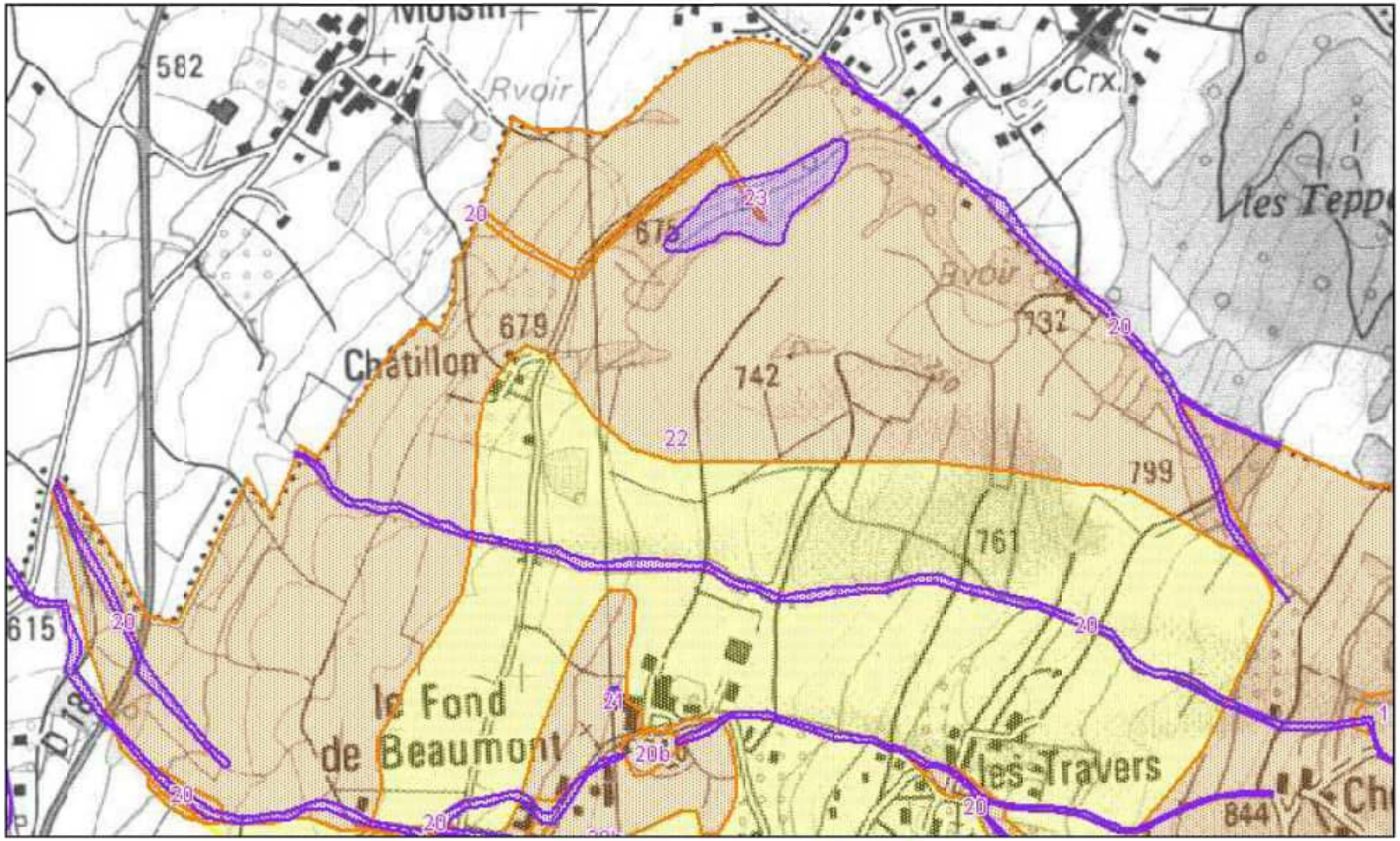


Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

N°de zone	Lieu-dit	Nature du phénomène	Degré d'aléa	Description - historicité	Occupation du sol
18	**« Cutafour »**	Ruissellement	Faible à Fort	Lors de grosses pluies, ce secteur est affecté par des ruissellements qui inondent parfois les caves des maisons situées à l'aval. Le phénomène de ravinement associé est faible.	Champs, habitations
19	**Beaumont , le Fond de Beaumont, les Travers**	Glissement de terrain	Faible	Dans l'ensemble du secteur, le glaciaire de composition argileuse déposé sur les pentes du substratum rocheux constitue un risque de glissement. Ce risque est accentué par la présence d'eau dans les terrains. Ce secteur en pente douce peut être le siège de fluage léger.	Habitations, Routes, Champs
19b	**Le Château**	Zone humide	fort	Ce secteur est occupé par une zone humide reconnaissable à une végétation hygrophile caractéristique de ce type de zone.	prairie
20	**Ruisseaux des Breusailles, de Chozal, et de Beaumont**	Divagation torrentielle	Fort à moyen	Ces ruisseaux sont caractérisés par un débit permanent. A la suite de la formation d'embâcle dans le lit, le cours d'eau peut déborder en cas de grosses pluies. Aux phénomènes de débâcles pouvant être observés sur ces cours d'eau, lorsque le ruisseau traverse de fortes pentes, un phénomène d'érosion de berges peut également être noté.	Champs, Habitations, routes
20b	**Le Fond de Beaumond**	Divagation torrentielle	Moyen	Après avoir traversé la route du Chef-Lieu, le ruisseau de Beaumont est busé. Cette buse semble sous dimensionnée. En effet, des riverains ont précisé qu'en période de crue, le ruisseau, ne pouvant être canalisé uniquement par cette buse, s'écoulait dans le terrain à l'aval. D'autres plus petits écoulements sont busés dans ce secteur. Si un embâcle venait à se former à l'embouchure d'un busage, un débordement de ces ruisseaux pourrait se faire vers l'aval	Habitations

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Nord

N

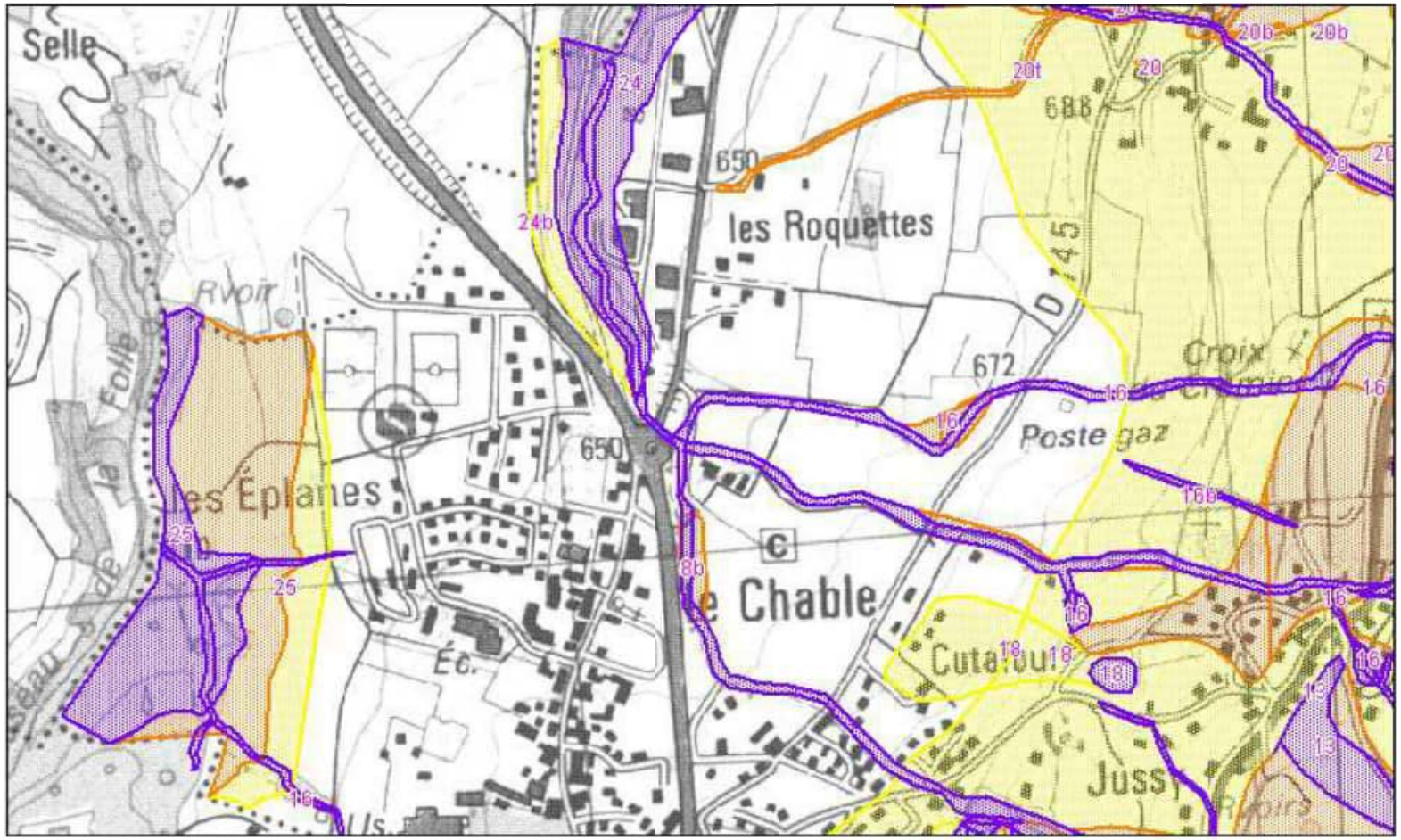


Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

N°de zone	Lieu-dit	Nature du phénomène	Degré d'aléa	Description - historicité	Occupation du sol
20t	**Les Roquettes**	Divagation torrentielle	Moyen	Lors de fortes pluies, il arrive que le ruisseau de Beaumont déborde sur la route menant à Juge Guérin. L'eau s'écoule alors sur la chaussée et ses bas cotés.	route
20q	**Beaumont**	Zone humide	Moyen	Ce secteur est situé dans un léger vallon, à la confluence entre un petit ruisseau et le ruisseau de Beaumont. Les conditions hydro-géomorphologique ont permis le développement d'une végétation hygrophile caractéristique des zones humides.	prairie
21	**Le Fond de Beaumont**	Glissement de terrain	Moyen	Au hameau de Fond de Beaumont, la pente est légèrement plus forte que sur le reste du versant, et le terrain forme des bourrelets.	Habitations, Routes, Champs
22	**Sur les Cotes**	Mouvement de terrain	Moyen	Ce secteur est caractérisé par un moutonnement des terrains. Le fluage de ces terrains est dû à une géologie et une hydrogéologie favorable, ainsi qu'à une pente forte. De plus le ruisseau des Breussailles en sapant le pied des berges, limite la butée de pied du talus et favorise ainsi l'activation du mouvement de terrain.	Champs, rives du ruisseau des Breussailles
23	**Les Rippes**	Glissement de terrain	Fort	Il y a quelques années un glissement de terrain s'est produit dans ce petit bois, situé à l'amont de la RD 145. Il est encore possible de l'observer aujourd'hui.	Bois

Extrait de la carte d'aléas
Secteur Ouest

N



Degrés d'aléas : fort moyen faible nul

24	**Lieu-dit « Juge Guérin », ruisseau des Creux**	Glissement de remblais	Fort	**Au lieu-dit « Juge Guérin »**, des quantités importantes de remblais ont été entreposées, en rive droite du ruisseau des Creux. De nombreux indices d'instabilité sont relevés dans ces remblais, et notamment un décrochement en pied de remblai qui vient s'appuyer sur le lit mineur du torrent et repousse ce dernier en rive gauche. Il est à craindre également le risque éventuel de glissement d'une masse importante susceptible de générer une obstruction partielle du vallon pouvant être à l'origine d'une débâcle torrentielle vers l'aval du cours d'eau (zone urbanisée). Il a été constaté, lors de la visite en novembre 2003, de nouveaux dépôts de remblais, ravinés par les écoulements d'eau pluviale.	Constructions, voies communales, Ruisseau des Creux
24b	**Lieu-dit « Juge Guérin », ruisseau des Creux**	Glissement de terrain	faible	La morphologie de cette zone n'est pas caractéristique de mouvements de terrain. Toutefois, la géologie, l'hydrogéologie des terrains, et la situation de cette zone à l'amont d'un secteur fortement instable font qu'à terme ce secteur pourrait être déstabilisé.	route
25	**Ruisseaux de la Folle et du Bouchet**	Glissement de terrain	Fort à Faible	Ces ruisseaux érodent leurs berges et ainsi diminue la butée de pied des rives. Ceci favorise l'activité des glissements de terrains.	Champs

ENJEUX, VULNERABILITE

Les enjeux regroupent les personnes, biens, activités, moyens, patrimoine, susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel et de subir des préjudices ou des dommages.

La vulnérabilité : Au sens le plus large, la vulnérabilité exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux. Ainsi, la notion de vulnérabilité recouvre l'ensemble des dommages prévisibles en fonction de l'occupation des sols et des phénomènes naturels. Ces dommages correspondent aux dégâts causés aux bâtiments ou aux infrastructures, aux conséquences économiques et, éventuellement, aux préjudices causés aux personnes.

Cette phase de l'étude a pour objet d'analyser les enjeux existants et futurs dans les territoires soumis à un ou plusieurs aléas.

Ce travail est indispensable pour atteindre les objectifs de la prévention des risques qui consistent à :

- prévenir et limiter le risque humain, en n'accroissant pas la population dans les zones soumises à un risque grave
- favoriser les conditions de développement local en limitant les dégâts causés aux biens et en n'accroissant pas les aléas à l'aval.

Certains espaces ou certaines occupations du sol peuvent influer nettement sur les aléas, par rapport à des enjeux situés à leur aval (c'est le cas de la forêt de protection). Ils ne sont donc pas directement exposés au risque (risque : croisement enjeu et aléa), mais deviennent importants à repérer et à gérer.

Il n'existe pas sur la commune, de site faisant l'objet de mesures de protection ou de stabilisation active ou passive.
Toutefois, dans l'hypothèse de réalisation d'ouvrage de ce type, leur présence ne doit pas conduire à priori à augmenter la vulnérabilité, mais permettre plutôt de réduire l'exposition des enjeux existants.
En règle générale, l'efficacité des ouvrages, même les mieux conçus et réalisés ne peut être garantie à long terme, notamment :

- si leur maintenance et leur gestion ne sont pas assurées par un maître d'ouvrage clairement désigné,
- ou en cas de survenance d'un événement rare (c'est à dire plus important que l'aléa, généralement de référence, qui a servi de base au dimensionnement).

Une carte des enjeux, réalisée sur fond IGN 1/25000 agrandi au 1/10000, est jointe à ce rapport.

Les principaux enjeux

Il s'agit ici, d'évaluer les populations en danger, de recenser les établissements recevant du public (écoles, centres de vacances, etc), les équipements sensibles (centre de secours, centraux téléphoniques,…) et d'identifier les voies de circulation susceptibles d'être coupées ou au contraire accessibles pour l'acheminement des secours.

Les principaux enjeux représentés sur la *carte des enjeux* ont été déterminés d'après les informations contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont (Révision n°2 du POS appr ouvée le 15/09/1992 – Modification n°7 approuvée le 01/04/1998).

Ainsi plusieurs classes d'enjeux ont été définies :

Enjeux humains :

- Zones d'habitat dense :

Ces zones sont d'une part le Chef-lieu, mais également le centre des hameaux. Nous retrouvons classés ainsi : Beaumont, le Châble, Jussy.

- Zones d'habitat à faible densité :

Ces zones s'étendent en limites périphériques de l'agglomération, dans la continuité du tissu urbain.
A ces zones périphériques, sont ajoutés dans cette classe, les zones insuffisamment équipées (assainissement collectif, voirie, alimentation en eau potable…).

- Zones réservées à l'urbanisation future :

Ces zones ont vocation à être une réserve foncière pour permettre un développement futur adapté à une demande à venir.

Enjeux économiques :

- Zones industrielles :

Ces zones correspondent aux secteurs de développements industriels potentiels ou complémentaires de sites existants.

- Secteur agricole :

Ce secteur constitue l'espace réservée à l'agriculture

- Secteur à vocation artisanale, commerciale :

Ce secteur accueille les activités artisanales, commerciales, de services, sportives et hôtelières.

- Gazoduc :

Cette canalisation qui transporte du gaz haute-pression traverse le territoire de la commune selon une direction Nord-Sud.

Infrastructures et équipements de services et de secours :

- Voies de circulation :

Les voies de circulation susceptibles d'être coupées ou, au contraire, utilisable pour l'acheminement de secours, ou l'évacuation.
Il s'agit de la RN 201, des RD 18, 145 et 177, mais également des plus petites routes d'accès unique.

- Équipements sensibles :

Centre de secours, mairie, services techniques, central téléphonique, postes de transformation électrique (localisation fournie par EDF), réservoirs d'eau potable ...

- Établissements recevant du public :

Salle des fêtes (3 salles : 210 places assises, 20 places assises, 50 places assises), École Beaupré (300 personnes), centre de vacances des Sapins (privé, accueillant des enfants essentiellement durant les 2 mois d'été, 44 personnes déclarées en 1996), ...

Espaces non directement exposés aux risques :

Ces espaces qui ne sont pas directement exposés aux risques concourent à la protection des zones exposées en limitant l'extension et/ou l'intensité des chutes de pierres et de blocs.

⇒ *Le croisement entre les aléas et les enjeux détermine les risques pour les personnes et les biens. La simple superposition de la carte des aléas et de la carte des enjeux permet d'identifier sans les quantifier les principaux risques en présence.*

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Le rapport de présentation permet de prendre connaissance du contexte spécifique de la commune de Beaumont : de ses aléas, de ses enjeux. La partie réglementaire du PPR apporte des mesures de prévention adaptée à chaque type de zone.

Ces mesures sont détaillées dans le zonage réglementaire, qui est constitué de la carte réglementaire, établie sur fond cadastral au 1/5000ème, et du règlement du présent PPR.
Chaque zone est identifiée par un numéro, qui permet de la localiser sur la carte, et un ou plusieurs règlements lui sont associés. Ces règlements mentionnent un certain nombre d'éléments, qui peuvent être des prescriptions obligatoires ou bien des recommandations.

Le zonage est établi sur une partie seulement du territoire communal. Le périmètre de cette zone correspond d'une manière générale, aux zones urbanisées ou urbanisables de la commune, à l'exclusion de la partie sommitale de la commune (Salève).

Les dispositions réglementaires ont pour objectif d'une part d'améliorer la sécurité des personnes, d'autre part d'arrêter la croissance de la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées, et si possible de la réduire.

1. Principes de définition du zonage réglementaire

La définition du zonage réglementaire est effectuée principalement à partir du croisement de l'aléa et des enjeux.
Pour cela, trois types de zones sont distingués :

- les zones exposées
- les zones non directement exposées
- les zones protégées ou stabilisées

1.1. Les zones exposées aux aléas

Lorsque la sécurité des personnes est en jeu, ou lorsque les mesures de prévention ne peuvent apporter de réponse satisfaisante, il est interdit de construire.
Ainsi, les zones d'aléa fort sont en principe inconstructibles. Dans ces zones sujettes à des phénomènes de forte intensité ou d'extension débordant largement le cadre parcellaire, les protections sont difficiles techniquement et très coûteuses.

Les zones d'aléa moyen, où les parades sont supportables financièrement par un groupe restreint de propriétaires, peuvent être constructibles sous réserve de prendre en compte les conditions précisées par le règlement.

Les zones d'aléa faible, où les parades à maîtrise d'ouvrage individuelle sont possibles en raison de coûts économiquement raisonnables sont a priori constructibles.

1.2. Les zones non directement exposées

Les aménagements ou constructions qui pourraient aggraver le risque ou en créer de nouveaux sur les secteurs voisins doivent faire l'objet d'interdiction ou d'autorisations contrôlées. De même des mesures de prévention peuvent être préconisées sur l'existant, telles que la maîtrise des rejets d'eaux pluviales ou usées.

1.3. Les zones protégées ou stabilisées

Les sites ayant fait l'objet de mesures de protection ou de stabilisation sont toujours considérés comme soumis aux phénomènes étudiés, c'est à dire vulnérables.
Le zonage réglementaire est établi suivant le principe que la présence d'ouvrages ne doit pas conduire à augmenter la vulnérabilité mais doit viser plutôt à réduire l'exposition des enjeux existants.

2. Carte réglementaire

Cette carte est établie au 1/5000ème sur fond cadastral.
Les limites des zones s'appuient presque toujours sur celles des aléas qui sont déterminantes.

Le zonage réglementaire transcrit l'étude des aléas et des enjeux en terme d'interdictions, de prescriptions et de recommandations. Il définit :

- une zone inconstructible, appelée **zone rouge**. Dans cette zone, certains aménagements, tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa, peuvent cependant être autorisés (voir règlement)

- une zone constructible sous conditions de conception, de réalisation d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, appelée **zone bleue**.

- Dans les **zones blanches** (zone d'aléa négligeable, les projets doivent être réalisés dans le respect des règles de l'art. Cependant, des phénomènes au-delà de l'évènement de référence ou provoqués par la modification, la dégradation ou la disparition d'éléments protecteurs généralement naturels (par exemple, la forêt là où elle joue un rôle de protection) ne peuvent être exclus.

Chaque zone porte un numéro et une lettre. Le numéro permet d'identifier chaque zone (localisation, concordance avec la zone d'aléa), la lettre désigne le ou les règlements applicables sur la zone.

3. Règlement associé

Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 :

Art 3 – *Le projet de plan comprend :*

(...)

3. *un règlement précisant en tant que de besoin :*

- *les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu du 1 et du 2 de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 ;*
- *les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mentionnées au 3 de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés, existants à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4 du même article. Le règlement mentionne le cas échéant, celle de ces mesures dont la mise en œuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en œuvre.*

3.1. Les prescriptions

- Règles d'urbanisme

Les prescriptions peuvent concerner l'implantation, le volume et la densité des projets autorisés.

- Règles de construction

Les prescriptions peuvent aussi porter sur les fondations, la structure, les matériaux ou les équipements des constructions projetées. Elles relèvent alors des « règles particulières de construction » définies à l'article R 126-1 du Code de la construction et de l'habitation

3.2. Les mesures de prévention

Elles comprennent les mesures d'ensemble à prendre par des particuliers et les mesures collectives qui sont de la compétence d'un maître d'ouvrage public.

4. Mesures de prévention générale

Au-delà des prescriptions et recommandations du règlement de ce P.P.R., qui constituent les mesures de prévention fondamentales à appliquer, ce paragraphe rassemble des remarques de portée générale, qui sans être obligatoires peuvent contribuer à la prévention des risques naturels.

4.1- Généralités et recommandations

Du point de vue des **Établissements Recevant du Public** (E.R.P.), une étude particulière relative à la sécurité vis-à-vis des risques naturels, examinant notamment les possibilités d'évacuation en cas de crise, est recommandée. On pourra se baser sur les indications de la carte et du tableau des aléas, pour déterminer le ou les phénomènes à prendre en compte.

En ce qui concerne les sentiers fortement exposés aux chutes de pierres, il est recommandé d'envisager la déviation du tracé de ces sentiers dans des zones moins sujettes à ce type de phénomène.

Dans les cas de risques torrentiels on a à la fois des conséquences locales non négligeables, essentiellement par submersion des niveaux bas des bâtiments, et aussi des conséquences indirectes par blocage des réseaux. Signalons de façon générale que les dommages locaux peuvent être considérablement réduits, **en évitant notamment tout stockage de biens de valeur dans un niveau inondable** (rez-de-chaussée ou sous-sol, garage…).

Du point de vue des conséquences indirectes, signalons aussi les problèmes dus à la **saturation des réseaux d'eaux pluviales** en cas d'inondation (même partielle), qui étendent considérablement les zones inondées. Ici, la prévention passe par un bon dimensionnement, voire un surdimensionnement par rapport à certaines pratiques actuelles
(dimensionnement décennal, notamment).

4.2- Rappel de dispositions réglementaires existantes

Indépendamment du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, des réglementations d'ordre public concourent à la prévention des risques naturels. C'est notamment le cas de certaines dispositions législatives relatives à la protection des espaces boisés, à la police des eaux ou du code forestier.

4.2.1- Dispositions relatives à la protection des espaces boisés

La protection des espaces boisés est importante puisque la forêt, communale ou privée, joue un rôle important en matière de protection contre les risques naturels. Rappelons que toute régression importante de la forêt, sur un versant dominant un site vulnérable, peut conduire à une modification du zonage des aléas et du zonage réglementaire du P.P.R..

Les dispositions du code forestier relatives aux classements de forêts publiques ou privées en Forêts de protection (art. R 411-1 à

R 412-18) pourraient trouver, le cas échéant, une application justifiée dans certaines zones particulièrement sensibles, exposées à des chutes de pierres ou de blocs.
En application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés publics ou privés de la commune peuvent être classés en espace boisés à conserver au titre du P.L.U.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral D.D.A.F./A n° 023 du 19 Mars 1992 décrit sept catégories de dispense d'autorisations préalables aux coupes. Les coupes rases sur de grandes surfaces (>4 ha) et sur des versants soumis à des phénomènes naturels sont en principe proscrites.

4.2.2- Dispositions relatives à l'entretien des cours d'eau

Les lits des cours d'eau non domaniaux appartiennent, jusqu'à la ligne médiane, aux propriétaires riverains. Ce droit implique des obligations d'entretien rappelées par l'article L 215-14 du Code de l'Environnement (Livre II « Milieux Physiques », Titre I « Eau et Milieux aquatiques », Chapitre V, Section 3, Sous-Section 1).

Art. L 215-14 – *Sans préjudice des articles 556 et 557 du Code Civil et des dispositions de la loi 92-3 du 3/1/1992 sur l'eau, le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelle, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques.*

Ces obligations concernent donc les curages *remettant le lit dans son état naturel* et l'entretien des rives et du lit (nettoyage de la végétation). Il est à noter que la clause visant "l'état naturel" du lit limite l'obligation d'entretien des riverains aux travaux d'enlèvement des matériaux et débris encombrant le lit ; cette obligation ne vise pas les travaux importants de recalibrage, qui relèvent de l'aménagement et donc d'un régime de déclaration ou d'autorisation (cf. Décret 93-742 du 29/03/1993). D'une façon générale, ces travaux de recalibrage doivent être menés avec une vision globale du cours d'eau pour ne pas créer de déséquilibres.

Enfin, il est nécessaire de préserver, libre de tout aménagement, une bande de 10 m depuis le sommet de la berge, afin de pouvoir intervenir sur le cours d'eau pour l'entretien courant et en cas de crise.

De plus, l'article 640 du Code civil précise que :

- « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué,
- le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement,
- le propriétaire supérieure ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur »

4.2.3- Dispositions relatives à la réglementation parasismique

Un certain nombre de règles de construction destinées à la prévention du risque sismique sont applicables à l'ensemble du territoire national. Les modalités de leur application sont définies par le Décret n°91.461 du 14 Mai 1991 (JO du 17 Mai 19 91), relatif à la prévention du risque sismique et par les arrêtés du 10 Mai 1993 (JO du 17 Juillet 1993), fixant les règles parasismiques applicables aux installations soumises à la législation sur les installations classées, et du 29 Mai 1997 (JO du 3 Juin 1997) relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite " à risque normal ".

La commune de Beaumont est située en **" zone de sismicité – Ib "** " sismicité faible ".

On retiendra qu'il faut appliquer les règles PS 92 (remplaçant désormais les règles PS 69/82) dans le cas général ; on peut y substituer, pour les maisons individuelles et pour les zones 0 à II (cf. arrêté du 29 Mai 1997), les règles simplifiées PS-MI 89/92.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

Textes législatifs et réglementaires

Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003
Relative à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances
JO du 31 juillet 2003

Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995
Relatif aux Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles
JO du 11 octobre 1995

Décret n°91-461
Relatif à la prévention du risque sismique
JO du 17 mai 1991

Ouvrages généraux

Atlas Climatique de la Haute-Savoie
Météo France - Association météorologique départementale
- Conseil Général de la Haute Savoie
METEO FRANCE, Annecy, 1991

Carte géologique de la France au 1/50000ème
Feuille d'Annemasse (654)
Édition du BRGM, Orlans 1998

Carte IGN TOP 25 3429 OT. Annemasse Genève Mont Salève
IGN, Paris 1990

Dictionnaire de Géologie, 4ème édition
Foucaults et Raoult
Masson, Paris,1996

Règles parasismiques applicables aux bâtiments
Norme NF P 06-013, DTU Règles PS 92
Association Française de Normalisation
AFNOR, Paris, 1995

Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés
Norme NF P 06-014, DTU Règles PS-MI 89/92
Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, Paris
CSTB, 1995

Ouvrages et études spécifiques

Rapport géologique sur les périmètres de protection des captages de la commune de Beaumont – Haute-Savoie.
J-P. Rampnoux, Hydrogéologue agréé pour le département de la Haute-Savoie, 1981-1983

« Les Chainays – Le Châble : Étude préliminaire de faisabilité »
AIN GEOTECHNIQUE, janvier 2001

« Le Châble : Note d'incidence sur le milieu aquatique »
SARL IDM, avril 2001

« Les Chainays – Le Châble : Étude de projet géotechnique »
AIN GEOTECHNIQUE, Août 2001

Étude géotechnique « Écroulement du mur en rive gauche du ruisseau des Creux »
GEOCONCEPT Consultants, 2004

Carte de localisation des postes de transformations électriques sur la commune de Beaumont (1/10000ème)
EDF, 2004

ANNEXES

ANNEXE 1

Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art 66 Journal O fficiel du 31 juillet 2003

Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages

Chapitre II : Chapitre relatif aux Plans de prévention des risques naturels prévisibles

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

(Partie Législative)

Chapitre II : Plans de prévention des risques naturels prévisibles

Article L562-1

(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 66 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

I. - L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

II. - Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

1° De délimiter les zones exposées aux risques, dites "zones de danger", en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° De délimiter les zones, dites "zones de précaution", qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;

3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

III. - La réalisation des mesures prévues aux 3° et 4° du II peut être rendue obligatoire en fonction de la nature et de l'intensité du risque dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le préfet peut, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur.

IV. - Les mesures de prévention prévues aux 3° et 4° du II, concernant les terrains boisés, lorsqu'elles imposent des règles de gestion et d'exploitation forestière ou la réalisation de travaux de prévention concernant les espaces boisés mis à la charge des propriétaires et exploitants forestiers, publics ou privés, sont prises conformément aux dispositions du titre II du livre III et du livre IV du code forestier.

V. - Les travaux de prévention imposés en application du 4° du II à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités.

Article L562-2

Lorsqu'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles contient certaines des dispositions mentionnées au 1° et au 2° du II de l'article L. 562-1 et que l'urgence le justifie, le préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique.

Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé ou si le plan n'est pas approuvé dans un délai de trois ans.

Article L562-3

(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 62, art. 38, art. 39 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

Le préfet définit les modalités de la concertation relative à l'élaboration du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Sont associés à l'élaboration de ce projet les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Après enquête publique menée dans les conditions prévues aux articles L. 123-1 et suivants et après avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles il doit s'appliquer, le plan de prévention des risques naturels prévisibles est approuvé par arrêté préfectoral. Au cours de cette enquête, sont entendus, après avis de leur conseil municipal, les maires des communes sur le territoire desquelles le plan doit s'appliquer.

Article L562-4

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une publicité par voie de presse locale en vue d'informer les populations concernées.

Article L562-5

(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 63 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

I. - Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

II. - Les dispositions des articles L. 460-1, L. 480-1, L. 480-2, L. 480-3, L. 480-5 à L. 480-9, L. 480-12 et L. 480-14 du code de l'urbanisme sont également applicables aux infractions visées au I du présent article, sous la seule réserve des conditions suivantes :

1° Les infractions sont constatées, en outre, par les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentés ;

2° Pour l'application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, le tribunal statue au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, même en l'absence d'avis de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les dispositions du plan, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur ;

3° Le droit de visite prévu à l'article L. 460-1 du code de l'urbanisme est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

4° Le tribunal de grande instance peut également être saisi en application de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme par le préfet.

Article L562-6

Les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles approuvés en application du I de l'article 5 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles valent plan de prévention des risques naturels prévisibles. Il en est de même des plans de surfaces submersibles établis en application des articles 48 à 54 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, des périmètres de risques institués en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme, ainsi que des plans de zones sensibles aux incendies de forêt établis en

application de l'article 21 de la loi n° 91-5 du 3 janvier 1991 modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt. Leur modification ou leur révision est soumise aux dispositions du présent chapitre.

Les plans ou périmètres visés à l'alinéa précédent en cours d'élaboration au 2 février 1995 sont considérés comme des projets de plans de prévention des risques naturels, sans qu'il soit besoin de procéder aux consultations ou enquêtes publiques déjà organisées en application des procédures antérieures propres à ces documents.

Article L562-7

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des articles L. 562-1 à L. 562-6. Il définit notamment les éléments constitutifs et la procédure d'élaboration et de révision des plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi que les conditions dans lesquelles sont prises les mesures prévues aux 3° et 4° du II de l'article L. 562-1.

Article L562-8

Dans les parties submersibles des vallées et dans les autres zones inondables, les plans de prévention des risques naturels prévisibles définissent, en tant que de besoin, les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

ANNEXE 2

Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995

relatif aux plans de Prévention des Risques naturels prévisibles

La publication du décret d'application de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, est envisagée en avril 2004.

Il est donc proposé ici, le décret°95-1089 du 5 octobre 1995 correspondant à la précédente loi relative aux plans de Prévention des Risques naturels prévisibles « Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ».

Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995

Décret relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles

NOR:ENVP9530058D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'environnement,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code forestier ;

Vu le code pénal ;

Vu le code de procédure pénale ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-4 ;

Vu la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40-1 à 40-7 issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 ;

Vu la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, et notamment son article 16 ;

Vu le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 95-630 du 5 mai 1995 relatif au commissionnement et à l'assermentation d'agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Titre Ier :
Dispositions relatives à l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Article 1

L'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux articles 40-1 à 40-7 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée est prescrit par arrêté du préfet. Lorsque le périmètre mis à l'étude s'étend sur plusieurs départements, l'arrêté est pris conjointement par les préfets de ces départements et précise celui des préfets qui est chargé de conduire la procédure.

Article 2

L'arrêté prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles détermine le périmètre mis à l'étude et la nature des risques pris en compte ; il désigne le service déconcentré de l'Etat qui sera chargé d'instruire le projet. L'arrêté est notifié aux maires des communes dont le territoire est inclus dans le périmètre ; il est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 3

Le projet de plan comprend :

1° Une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles compte tenu de l'état des connaissances ;

2° Un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée ;

3° Un règlement précisant en tant que de besoin :

- les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu du 1° et du 2° de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée ;

- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mentionnées au 3° de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4° du même article. Le règlement mentionne, le cas échéant, celles de ces mesures dont la mise en oeuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en oeuvre.

Article 4

En application du 3° de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, le plan peut notamment :

- définir des règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant son secteur d'application et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation ou l'intervention des secours ;

- prescrire aux particuliers ou à leurs groupements la réalisation de travaux contribuant à la prévention des risques et leur confier la gestion de dispositifs de prévention des risques ou d'intervention en cas de survenance des phénomènes considérés ;

- subordonner la réalisation de constructions ou d'aménagements nouveaux à la constitution d'associations syndicales chargées de certains travaux nécessaires à la prévention des risques, notamment l'entretien des espaces et, le cas échéant, la réalisation ou l'acquisition, la gestion et le maintien en condition d'ouvrages ou de matériels.

Le plan indique si la réalisation de ces mesures est rendue obligatoire et, si oui, dans quel délai.

Article 5

En application du 4° de l'article 40-1 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, pour les constructions, ouvrages, espaces mis en culture ou plantés, existants à la date d'approbation du plan, le plan peut définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces mesures peuvent être rendues obligatoires dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence.

Toutefois, le plan ne peut pas interdire les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan ou, le cas échéant, à la publication de l'arrêté mentionné à l'article 6 ci-dessous, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

En outre, les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 p. 100 de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

Article 6

Lorsque, en application de l'article 40-2 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, le préfet a l'intention de rendre immédiatement opposables certaines des prescriptions d'un projet de plan relatives aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux, il en informe le maire de la ou des communes sur le territoire desquelles ces prescriptions seront applicables. Ces maires disposent d'un délai d'un mois pour faire part de leurs observations.

A l'issue de ce délai, ou plus tôt s'il dispose de l'avis des maires, le préfet rend opposables ces prescriptions, éventuellement modifiées, par un arrêté qui fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et dont une copie est affichée dans chaque mairie concernée pendant un mois au minimum.

Les documents relatifs aux prescriptions rendues ainsi opposables dans une commune sont tenus à la disposition du public en préfecture et en mairie. Mention de cette mesure de publicité est faite avec l'insertion au Recueil des actes administratifs et avec l'affichage prévus à l'alinéa précédent.

L'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent article rappelle les conditions dans lesquelles les prescriptions cesseraient d'être opposables conformément aux dispositions de l'article 40-2 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée.

Article 7

Modifié par Décret 2002-679 2002-04-29 art. 6 JORF 2 mai 2002.

Le projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles est soumis à l'avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles le plan sera applicable.

Si le projet de plan contient des dispositions de prévention des incendies de forêt ou de leurs effets, ces dispositions sont aussi soumises à l'avis des conseils généraux et régionaux concernés ainsi qu'à l'avis des groupements de communes et des services départementaux d'incendie et de secours intéressés.

Si le projet de plan concerne des terrains agricoles ou forestiers, les dispositions relatives à ces terrains sont soumises à l'avis de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière.

Tout avis demandé en application des trois alinéas ci-dessus qui n'est pas rendu dans un délai de deux mois est réputé favorable.

Le projet de plan est soumis par le préfet à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 11-4 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A l'issue de ces consultations, le plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis, est approuvé par arrêté préfectoral. Cet arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Une copie de l'arrêté est affichée dans chaque mairie sur le territoire de laquelle le plan est applicable pendant un mois au minimum.

Le plan approuvé est tenu à la disposition du public en préfecture et dans chaque mairie concernée. Cette mesure de publicité fait l'objet d'une mention avec les publications et l'affichage prévus aux deux alinéas précédents.

Article 8

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié selon la procédure décrite aux articles 1er à 7 ci-dessus. Toutefois, lorsque la modification n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article 7 ne sont effectuées que dans les communes sur le territoire desquelles les modifications proposées seront applicables. Les documents soumis à consultation ou enquête publique comprennent alors :

1° Une note synthétique présentant l'objet des modifications envisagées ;

2° Un exemplaire du plan tel qu'il serait après modification avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions faisant l'objet d'une modification et le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur.

L'approbation du nouveau plan emporte abrogation des dispositions correspondantes de l'ancien plan.

Titre II : Dispositions pénales.

Article 9

Les agents mentionnés au 1° de l'article 40-5 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée sont commissionnés et assermentés dans les conditions fixées par le décret du 5 mai 1995 susvisé.

Titre III : Dispositions diverses.

Article 10, 11, 12

[*article(s) modificateur(s)*]

Titre III : Dispositions diverses.

Article 13

Sont abrogés :

1° Le décret du 20 octobre 1937 relatif aux plans de surfaces submersibles ;

2° Le décret n° 92-273 du 23 mars 1992 relatif aux plans de zones sensibles aux incendies de forêt ;

3° Le décret n° 93-351 du 15 mars 1993 relatif aux plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

Ces décrets demeurent toutefois en vigueur en tant qu'ils sont nécessaires à la mise en oeuvre des plans de surfaces submersibles, des plans de zones sensibles aux incendies de forêt et des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée.

Art. 14

Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement et des transports, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'agriculture, de la pêche et de l'alimentation, le ministre du logement et le ministre de l'environnement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Par le Premier ministre :

ALAIN JUPPÉ.

Le ministre de l'environnement,

CORINNE LEPAGE.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

JACQUES TOUBON.

Le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement et des transports,

BERNARD PONS.

Le ministre de l'intérieur,

JEAN-LOUIS DEBRÉ.

Le ministre de l'agriculture, de la pêche et de l'alimentation,

PHILIPPE VASSEUR.

Le ministre du logement,

PIERRE-ANDRÉ PÉRISSOL.

ANNEXE 3

Extrait du Décret n°91-461

relatif à la prévention du risque sismique

Article 1

Modifié par Décret 2000-892 2000-09-13 art. 1 I JORF 15 septembre 2000.

Le présent décret définit les modalités d'application de l'article 41 de la loi du 22 juillet 1987 susvisée, en ce qui concerne les règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées aux équipements, bâtiments et installations dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique.

Article 2

Pour la prise en compte du risque sismique, les bâtiments, les équipements et les installations sont répartis en deux catégories, respectivement dites " à risque normal " et " à risque spécial ".

Article 3

La catégorie dite " à risque normal " comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis en quatre classes :

- classe A : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;

- classe B : ceux dont la défaillance présente un risque dit moyen pour les personnes ;

- classe C : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

En outre la catégorie " à risque normal " comporte une classe D regroupant les bâtiments, les équipements et les installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Article 4

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite " à risque normal ", le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- zone 0 ;

- zone I a ;

- zone I b ;

- zone II ;

- zone III.

La répartition des départements, des arrondissements et des cantons entre ces zones est définie par l'annexe au présent décret.

Article 5
Modifié par Décret 2000-892 2000-09-13 art. 1 II JORF 15 septembre 2000.

Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la catégorie dite " à risque normal ", appartenant aux classes B, C et D et situés dans les zones de sismicité I a, I b, II et III, respectivement définies aux articles 3 et 4 du présent décret.

Pour l'application de ces mesures, des arrêtés pris conjointement par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs et les ministres concernés définissent la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations, les mesures techniques préventives ainsi que les valeurs caractérisant les actions des séismes à prendre en compte.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent :

- aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ;

- aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ;

- aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Article 6

La catégorie dite " à risque spécial " comprend les bâtiments, les équipements et les installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations.

Article 7

Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la catégorie dite " à risque spécial ".

Pour l'application de ces mesures, des arrêtés pris conjointement par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs et les ministres concernés définissent la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations, les mesures techniques préventives ainsi que les valeurs caractérisant les actions des séismes à prendre en compte.

ANNEXE 4

Extrait de l'Arrêté du 29 mai 1997

relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques

applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » telle que définie par le décret 91-141 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

J.O n° 127 du 3 juin 1997 page 8985

Art. 1er. - Le présent arrêté définit les règles de classification et de construction parasismique pour les bâtiments de la catégorie dite << à risque normal >> en vue de l'application de l'article 5 du décret du 14 mai 1991 susvisé mentionnant que des mesures préventives sont appliquées aux bâtiments, équipements et installations de cette catégorie, et vise notamment l'application des règles aux bâtiments nouveaux ainsi que, dans les conditions définies à l'article 3 du présent arrêté, à certains bâtiments existants faisant l'objet de certains travaux de construction.

Art. 2. –

I. - Classification des bâtiments.

Pour l'application du présent arrêté, les bâtiments de la catégorie dite << à risque normal >> sont répartis en quatre classes définies par le décret du 14 mai 1991 susvisé et précisées par le présent article. Pour les bâtiments constitués de diverses parties relevant de classes différentes, c'est le classement le plus contraignant qui s'applique à leur ensemble.

Les bâtiments sont classés comme suit :

En classe A :

- les bâtiments dans lesquels est exclue toute activité humaine nécessitant un séjour de longue durée et non visés par les autres classes du présent article ;

En classe B :

- les bâtiments d'habitation individuelle ;
- les établissements recevant du public des 4e et 5e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation ;
- les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 28 mètres :
- bâtiments d'habitation collective ;
- bâtiments à usage de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ;
- les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ;
- les bâtiments abritant les parcs de stationnement ouverts au public ;

En classe C :

- les établissements recevant du public des 1re, 2 et 3e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation ;

- les bâtiments dont la hauteur dépasse 28 mètres :
- bâtiments d'habitation collective ;
- bâtiments à usage de bureaux ;
- les autres bâtiments pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes appartenant notamment aux types suivants :
- les bâtiments à usage de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle ;
- les bâtiments des établissements sanitaires et sociaux, à l'exception de ceux des établissements de santé au sens de l'article L. 711-2 du code de la santé publique qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique et qui sont mentionnés à la classe D ci-dessous ;
- les bâtiments des centres de production collective d'énergie quelle que soit leur capacité d'accueil ;

En classe D :

- les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public et comprenant notamment :
- les bâtiments abritant les moyens de secours en personnels et matériels et présentant un caractère opérationnel ;
- les bâtiments définis par le ministre chargé de la défense, abritant le personnel et le matériel de la défense et présentant un caractère opérationnel ;
- les bâtiments contribuant au maintien des communications, et comprenant notamment ceux :
- des centres principaux vitaux des réseaux de télécommunications ouverts au public ;
- des centres de diffusion et de réception de l'information ;
- des tours hertziennes stratégiques ;
- les bâtiments et toutes leurs dépendances fonctionnelles assurant le contrôle de la circulation aérienne des aérodromes classés dans les catégories A, B et C2 suivant les instructions techniques pour les aérodromes civils (ITAC) édictées par la direction générale de l'aviation civile, dénommées respectivement 4 C, 4 D et 4 E suivant l'organisation de l'aviation civile internationale (OACI) ;
- les bâtiments des établissements de santé au sens de l'article L. 711-2 du code de la santé publique qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine,
chirurgie et obstétrique ;
- les bâtiments de production ou de stockage d'eau potable ;
- les bâtiments des centres de distribution publique de l'énergie ;
- les bâtiments des centres météorologiques.

II. - Détermination du nombre de personnes :

Pour l'application de la classification ci-dessus, le nombre des personnes pouvant être simultanément accueillies dans un bâtiment est déterminé comme suit :

- pour les établissements recevant du public : selon la réglementation en vigueur ;
- pour les bâtiments à usage de bureaux ne recevant pas du public : en comptant une personne pour une surface de plancher hors oeuvre nette égale à 12 mètres carrés ;
- pour les autres bâtiments : sur déclaration du maître d'ouvrage.

Art. 3. –

Les règles de construction, définies à l'article 4 du présent arrêté, s'appliquent dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III définies par l'article 4 du décret du 14 mai 1991 susvisé :

1o A la construction de bâtiments nouveaux des classes B, C et D ;

2o Aux bâtiments existants des classes B, C et D dans lesquels il est procédé au remplacement total des planchers en superstructure ;

3o Aux additions par juxtaposition de locaux :

- à des bâtiments existants de classe C ou D dont elles sont désolidarisées par un joint de fractionnement ;
- à des bâtiments existants de la classe B dont elles sont ou non solidaires ;

4o A la totalité des bâtiments, additions éventuelles comprises, dans un au moins des cas suivants :

- addition par surélévation avec création d'au moins un niveau supplémentaire, même partiel, à des bâtiments existants de classe B, C ou D ; - addition par juxtaposition de locaux solidaires, sans joint de fractionnement, à des bâtiments existants de classe C ou D ;
- création d'au moins un niveau intermédiaire dans des bâtiments existants de classe C ou D.

Pour l'application des 3o et 4o ci-dessus, la classe à considérer est celle des bâtiments après addition ou transformation. Au cas où l'application des critères ci-dessus ne permet pas de définir sans ambiguïté la nature des travaux d'addition ou de transformation et, notamment, d'opérer la distinction entre la surélévation et la juxtaposition, c'est la définition la plus contraignante qui s'applique.

Art. 4. –

I - Les règles de construction applicables aux bâtiments mentionnés à l'article 3 du présent arrêté sont celles de la norme NF P 06-013, référence DTU, règles PS 92 << Règles de construction parasismique,

règles applicables aux bâtiments, dites règles PS 92 >>.
Ces règles doivent être appliquées avec une valeur de l'accélération nominale aN résultant de la situation du bâtiment par rapport à la zone sismique, telle que définie par l'article 4 du décret du 14 mai 1991 susvisé et son annexe, et de la classe, telle que définie à l'article 2 du présent arrêté, à laquelle appartient le bâtiment.
Les valeurs minimales de ces accélérations, exprimées en mètres par seconde au carré, sont données par le tableau suivant :

ZONES	CLASSES			
	A	B	C	D
0	0	0	0	0
Ia	0	1,0	1,5	2,0
Ib	0	1,5	2,0	2,5
II	0	2,5	3,0	3,5
III	0	3,5	4,0	4,5

II. - Pour les bâtiments appartenant à la classe B définis au paragraphe 1.1 (Domaine d'application) de la norme NF P 06-014 << Construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 >> et qui sont situés dans l'une des zones de sismicité Ia, Ib ou II, l'application des dispositions définies dans cette même norme dispense de l'application des règles indiquées au I du présent article.

ANNEXE 5

Arrêté préfectoral D.D.A.F. / R.T.M. du 23 septembre 2003

prescrivant le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la commune de Beaumont

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

COPIE

CABINET DU PREFET

Direction Interministérielle de Défense et de Protection Civiles

Affaire suivie par : L. THOUVENOT
Tél :
Tél : 04.50.33.61.19.
Par ds service : 04.50.33.64.00.
Mél : Luc.THOUVENOT@haute-savoie.pref.gouv.fr

Le Préfet de la Haute-Savoie,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Arrêté n° 2003-2040

Prescrivant l'établissement du plan de prévention
des risques naturels prévisibles
de la commune de BEAUMONT

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L562-1 et suivants, relatifs aux plans de préventions des risques naturels prévisibles,

VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de la Haute-Savoie,

ARRETE

Article 1er - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles est prescrit sur la commune de BEAUMONT.

Article 2 - Le périmètre mis à l'étude correspond au périmètre de la commune.

Adresse postale : Rue du 25ème Régiment d'Infanterie - BP 2332 - 74036 ANNECY CEDEX
Tél : 04.50.33.60.00. - Fax : 04.50.52.20.05 – http://www.haute-savoie.pref.gouv.fr

Article 3 - Les risques à prendre en compte sont : les mouvements de terrain et les inondations (crues torrentielles).

Article 4 - La direction départementale de l'agriculture et de la forêt (service de restauration des terrains en montagne) est chargée d'instruire et d'élaborer ce plan.

Article 5 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie et notifié au maire de la commune de BEAUMONT.

Article 6 - Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public :

⇨ à la mairie de BEAUMONT,

⇨ dans les bureaux de la préfecture,

⇨ à la sous-préfecture de Saint-Julien-en-genevois.

Article 7 - La présente décision peut-être contestée, soit en saisissant le tribunal administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publication, soit par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou par recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur.

Article 8 - M. le Secrétaire Général de la préfecture de la Haute-Savoie, M. le sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Julien-en-genevois, M. le chef de la direction interministérielle de défense et de protection civiles et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt (service de restauration des terrains en montagne) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Annecy, le 23 septembre 2003

POUR AMPLIATION,

Le chef de la direction interministérielle
de défense et de protection civiles,

Jean-Claude GAIME

Le Préfet,

Signé, Jean-François CARENCO

(pour l'établissement

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

2007 D N° 23244
VHAB

Date : 07/08/2007
Volume : 2007 P N° 12410

3603	240.000,00 EUR *	3,60 %=	8.640,00 EUR
Y125	8.640,00 EUR *	2,50 %=	216,00 EUR
3300	240.000,00 EUR *	1,20 %=	2.880,00 EUR
B195	240.000,00 EUR *	0,20 %=	480,00 EUR

Salaires : 240,00 EUR

Droits : 12.216,00 EUR

DÉPÔT: BOSSON
1er DEGRÉ:
2ème DEGRÉ:
C. BAUDON

TAXES:

SALAIRES:

VENTE

Par : les Consorts PACITTI

Au profit de : [redacted]

1669
HP/FPA/EP

L'AN DEUX MILLE SEPT ,
Le ONZE JUIN pour l'AQUEREUR
et le QUATORZE JUIN pour les VENDEURS,
Maître Hervé PAILLET, Notaire à GAILLARD (Haute Savoie) 8, Rue de la Paix, Immeuble « Le Sévigné » B1, soussigné,

A RECU LA PRESENTE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEURS

1/ [redacted]

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Non soumise à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

2/ [redacted]

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3/[redacted]

De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

AGISSANT SOLIDAIREMENT ENTRE EUX DANS LES PROPORTIONS SUIVANTES :

- ***en ce qui concerne*** [redacted] concurrence de [redacted]
- ***en ce qui concerne*** [redacted] : à concurence de [redacted]
- ***en ce qui concerne*** [redacted] à concurrence de [redacted]

ACQUEREUR

[redacted] en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie).

Il est précisé que :

1) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

2) Les personnes dénommées aux présentes sont les seuls fondateurs de ladite société ainsi qu'il en est justifié par un extrait des statuts demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

A défaut d'immatriculation de la société, le BIEN objet des présentes appartiendra définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont ici indiqués.

Ce défaut d'immatriculation sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi par le Notaire soussigné et publié au bureau des hypothèques compétent, le tout aux frais des membres fondateurs devenus coindivisaires.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés à [redacted] gérante en vertu des statuts, à l'effet soit de publier l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi le cas échéant la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

Il est indiqué que les membres fondateurs de la Société sont :

[redacted]

Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

[redacted]

Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Non soumise à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Le **capital** de la société s'élève à **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).**

Il est divisé en **100 parts** d'un montant **de VINGT EUROS (20,00 EUR) chacune**, attribuées, savoir :

[redacted]

INTERVENTION DU DONATEUR

[redacted] ci-dessus nommée et domiciliée, intervient également à l'acte à l'effet de renoncer à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au DONATAIRE dans l'acte de donation en ce qui concerne le BIEN objet des présentes.

EXPOSE

AVANT CONTRAT SOUS SIGNATURES PRIVEES, NON EXERCICE DE LA FACULTE DE RETRACTATION ET EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

1/ Les conditions des présentes ont été originairement arrêtées entre le VENDEUR et [redacted] suivant acte sous seing privé reçu par Maître Hervé PAILLET, Notaire à GAILLARD (Haute-Savoie), en date à GAILLARD et RUNGIS des 1er et 5 mars 2007.

En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et l'ACQUEREUR un non professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'ACQUEREUR le 1er mars 2007 par ledit Maître Hervé PAILLET.

L'ACQUEREUR reconnait avoir eu un délai de rétractation de sept jours et *confirme n'avoir pas voulu se rétracter.*

La décharge de remise en mains propres est demeurée annexée après mention à la minute des présentes.

2/ Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution.

Usant de cette dernière, [redacted] ont substitué dans tous leurs droits l'ACQUEREUR aux présentes.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent, sous leur seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **parties** élisent domicile **en l'Etude du Notaire soussigné**.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **Madame Alda BATTISTINI veuve PACITTI** : ici **non présente** mais **représentée** à l'acte **par Mademoiselle Estelle PRADIER**, Clerc de Notaire, domiciliée professionellement à GAILLARD (Haute-Savoie) "Le Sévigné" B1 - B.P. 34 - 8, rue de la Paix, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conféré à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHEVILLY-LARVE du 06 juin 2007, qui demeurera annexée après mention à la minute des présentes.
- **Madame Marie-Christine PACITTI épouse SOLER** : ici **présente**.
- **Monsieur Fabrice PACITTI** : ici **non présent** mais **représenté** à l'acte **par sa soeur Madame Marie-Christine PACITTI épouse SOLER**, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conféré à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHEVILLY-LARVE du 06 juin 2007, qui demeurera annexée après mention à la minute des présentes.

[redacted]

Nommée à cette fonction aux termes des dispositions statutaires de ladite société,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la Loi, de l'objet social et des dispositions transitoires contenues dans lesdits statuts.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne les VENDEURS, présents ou représentés, qui contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne l'ACQUEREUR, représenté.
- Le mot "BIEN" ou "BIENS" désigne le BIEN ou les BIENS de nature immobilière objet des présentes.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, **vend à l'ACQUEREUR**, qui accepte, **le BIEN ci-après désigné** :

DESIGNATION

A **BEAUMONT (Haute-Savoie) 45 Route des Pitons,**

Une propriété bâtie avec cour et jardin attenants, comprenant :

- au sous-sol : une cave,
- au rez-de-chaussée : un garage,
- au premier étage : une cuisine, deux chambres et une salle de bains,
- au deuxième étage : cinq chambres et un cabinet de toilette,
- un grenier.

Etant ici précisé que la cour dont dépend la maison présentement vendue sise à l'Ouest est grevée d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin situé au Nord.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	245	45, route des Pitons	0 ha 2 a 35 ca

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient **aucun meuble ni objet mobilier ni élément de cuisine intégrée ou non**, ainsi déclaré par les parties.

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte et plus généralement tel qu'il figure ***sous teinte jaune*** au plan qui demeurera annexé après mention à la minute des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur **LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE** du BIEN sus-désigné.

Ce BIEN appartient au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « **ORIGINE DE PROPRIETE** ».

EFFETS RELATIFS

1) En ce qui concerne [redacted] :

* **ACQUISITION** suivant acte reçu par Maître Georges GOJON, alors Notaire à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), le 10 octobre 1960, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 4 novembre 1960, volume 2466, numéro 12.

* **ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de son époux** [redacted] survenu à VILLEJUIF (Val-de-Marne) le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 9 juin 1987, volume 10599, numéro 16.

2) En ce qui concerne [redacted] épouse [redacted] :

- **ATTESTATION IMMOBILIÈRE suite au décès de leur père** [redacted] survenu à VILLEJUIF (Val-de-Marne) le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 9 juin 1987, volume 10599, numéro 16.

* **DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE de la nue-propriété** suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 8 juin 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 26 décembre 1989, volume 12254, numéro 25.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

[redacted] ci-dessus nommée et domiciliée, déclare, connaissance prise des présentes et conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à la présente vente, et par suite :

1) Renoncer, relativement au BIEN objet des présentes, en faveur de l'ACQUEREUR, à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au VENDEUR dans l'acte de donation en ce qui concerne le BIEN vendu, savoir :

* l'interdiction d'aliéner,
* l'interdiction d'hypothéquer,
* le droit de retour.

2) Garantir l'ACQUEREUR de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation ci-après énoncée.

3) Attester n'avoir d'héritier présomptif ou réservataire autre que le VENDEUR.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est **propriétaire** du BIEN vendu **à compter de ce jour.**

Il en a **la jouissance à compter du même jour** par la prise de possession réelle, le BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR).**

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement de la somme de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR) pour la totalité au moyen** des deniers lui provenant **du prêt** qui lui a été **consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**, Société Anonyme au capital de 134.222.463,00 EUR, dont le siège est à GRENOBLE 01 (38016) 42 bis, quai de France - B.P. 466, identifiée au SIREN sous le numéro 391 563 939 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître Hervé PAILLET, Notaire soussigné.

Les caractéristiques de ces emprunts sont les suivantes :
Nature du prêt : **IMMOBILIER - SERENITE 10**
Montant du prêt en principal : **TROIS CENT TROIS MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (303.940,00 EUR)**
Durée de remboursement : **420 mois**
Echéances :
* Première échéance le : **10 juillet 2009**
* dernière échéance au plus tard le : **10 juin 2044**
Date d'effet de péremption de l'inscription : **10 juin 2045**
Taux nominal : **4,40 %**

PRET ORIGINE DES FONDS - PRIVILEGE

Aux termes de l'acte sus-visé, l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR)** provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR)** lui provenant de ce prêt.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au **10 juin 2045**.

VENTILATION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NUS PROPRIETAIRES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre les VENDEURS :

- ***concernant*** [redacted] : à concurrence de **LA TOTALITE EN USUFRUIT** soit **QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000,00 EUR)**,

- ***concernant*** [redacted] à concurence de **LA MOITIE EN NUE-PROPRIETE** soit **QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS (96.000,00 EUR)**,

- ***concernant*** [redacted] à concurence de **LA MOITIE EN NUE-PROPRIETE** soit **QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS (96.000,00 EUR)**.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au **bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie)**.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le BIEN vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au **tarif de droit commun** en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR)**.

Droits

			Mt à payer
240.000,00	x 3,60 %	=	8.640,00
240.000,00	x 1,20 %	=	2.880,00
240.000,00	x 0,20 %	=	480,00
8.640,00	x 2,50 %	=	216,00
		TOTAL	**12.216,00**

Déclarations sur les plus-values

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du VENDEUR aux termes des actes suivants :

1) Concernant [redacted]

* Pour **partie** aux termes d'une **ACQUISITION** reçue par Maître Georges GOJON, *alors Notaire à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS* (Haute-Savoie), le 10 octobre 1960.

* Pour **partie** aux termes de l'**ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de son époux** [redacted] reçue par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 avril 1987.

2) Concernant [redacted] **et** [redacted] :

* Pour **partie** aux termes de l'**ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de leur père** [redacted] reçue par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 avril 1987.

* Pour **partie** aux termes de la **DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE de la nue-propriété** reçue par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 8 juin 1989.

Cet immeuble étant entré dans le patrimoine du VENDEUR **depuis plus de quinze ans**, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

Domiciles fiscaux

Les VENDEURS déclarent :

- être effectivement domiciliés à l'adresse sus-indiquée,
- dépendre actuellement du **service des impôts de L'HAY-LES-ROSES (94246) 4, rue Dispan,**
- et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière.

TITRE I - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

* Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

* Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.

- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

* Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible.

Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après.

Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

* Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

- soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

- soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du BIEN vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

* Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

* Sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement au BIEN.

* Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujetti ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

* Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

* Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le VENDEUR relativement au BIEN.

* Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

REGLEMENT IMMEDIAT :
TAXE FONCIERE ET TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, **l'ACQUEREUR a réglé** directement ce jour **au VENDEUR**, qui le reconnaît, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant arrêté sur le montant de *la dernière imposition.*

Pour les parties, ce **règlement** est **définitif**, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

Il est ici précisé que la **taxe d'habitation** est **due par l'occupant au 1er janvier** sans aucune possibilité de répartition.

TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'**immeuble** vendu est **raccordé à l'assainissement communal**, ainsi constaté par une lettre délivrée le 23 mars 2007 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

Cet assainissement n'a pas fait l'objet d'un contrôle par le service d'assainissement communal.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

La loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 instaure une impossibilité pour le VENDEUR d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte de vente.

L'immeuble dont il s'agit **ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.**

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un **permis de construire délivré antérieurement au 1er juillet 1997.**

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R. 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par Monsieur Claude LAVOREL du Cabinet de Monsieur David PEREZ, Géomètre-Expert à PARIS (17ème arrondissement), le 15 janvier 2007, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

Il est précisé que ce même état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

Les conclusions de cet état sont les suivantes : **"il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante"**.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en mécroscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été **construit avant le 1er janvier 1949**, ainsi déclaré par le VENDEUR, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le Cabinet 3MC2 EXPERTISES - 11, avenue des Vieux Moulins - 74000 ANNECY le 26 janvier 2007 **n'a pas révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré**.

Ce constat est demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par le constat.

Il est précisé que ce même état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

TITRE III - URBANISME / CONSTRUCTION

URBANISME

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera annexé après mention à la minute des présentes, délivrée le 12 mars 2007 sous le numéro 07403107Q0010 par la mairie de BEAUMONT (Haute-Savoie), que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) de la Commune de BEAUMONT (Haute-Savoie)

Le terrain n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.

Le terrain n'est pas situé dans la zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements"

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Pas de règles générales d'urbanisme (R.N.U.)

Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone : UAa

Pas de plan de sauvegarde et de mise en valeur

Pas de plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.)

Pas de lotissement

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un *monument historique*

Le terrain n'est pas situé dans un site inscrit

Le terrain n'est pas situé dans un site classé

Le terrain n'est pas concerné par le plan d'alignement

Le terrain n'est pas situé dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain

Opération concernant le terrain :

Le terrain n'est pas compris dans un emplacement réservé pour un équipement public

Le terrain n'est pas compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique

Le terrain n'est pas compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté

Observations et prescriptions particulières :

Néant

Renseignements complémentaires :

L'immeuble n'est pas situé dans une commune dotée d'un P.L.U.

L'immeuble ne se trouve pas situé dans une zone de droit de préemption urbain renforcé

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone d'environnement protégé

L'immeuble se trouve dans un département soumis à la taxe départementale des espaces naturels sensibles

L'immeuble ne se trouve pas inclus dans une zone de rénovation urbaine

L'immeuble ne se trouve pas inclus dans un périmètre de restauration immobilière

L'Immeuble ne se trouve pas inclus dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre

L'immeuble ne se situe pas dans une zone d'architecture imposée

L'immeuble ne se situe pas dans une zone de carrières souterraines

L'immeuble ne se situe pas dans une zone de carrières à ciel ouvert

L'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

L'immeuble ne fait pas l'objet d'une servitude d'alignement ou réserve publique

L'immeuble n'est pas desservi par une voie publique nationale

L'immeuble n'est pas desservi par une voie départementale

L'immeuble est desservi par une voie communale (45, route des Pitons)

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

- Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré annexé après mention à la minute des présentes a été délivré par le Maire de BEAUMONT (Haute-Savoie) le 23 mars 2007.

Il résulte de ce certificat que **le BIEN** objet des présentes **est bien situé au 45, route des Pitons.**

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par mention en date du 13 mars 2007 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, **le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.**

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé après mention à le minute des présentes.

DISPENSE DE PRODUCTION DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 235-15 du Code du travail, le **commencement des travaux** de celle-ci étant **antérieur au 30 décembre 1994.**

ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'**aucune construction ou rénovation** concernant le BIEN n'a été effectuée **dans les dix dernières années.**

Par suite, il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation na pas été établi.

Il est précisé que l'ACQUEREUR n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite, il dispense expressément le VENDEUR de sa production, CE **DIAGNOSTIC** ETANT **EN L'ESPECE SANS OBJET PUISQUE L'IMMEUBLE VENDU EST DEPOURVU DE CHAUFFAGE**.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées.

Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi numéro 75-633 du 15 juillet 1975 et loi numéro 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

* ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
* ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi numéro 75-633 du 15 juillet 1975 ;
* qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;
  - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi numéro 92-646 du 13 juillet 1992) ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972.

* qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi numéro 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

* qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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 définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 3 février 2006, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

Il résulte de cet état que :

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est situé dans le périmètre d'un PPRn en date du 11 janvier 2006 - Aléa : crue torrentielle, mouvement de terrain

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt)

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique)

La commune est située dans une zone de sismicité de type Ib "faible"

Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Catastrophe naturelle : Arrêté du 1er octobre 1996 - Aléa : séisme

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 14 mars 2007, certifié à la date du 9 mars 2007, prorogé le 27 avril 2007 et certifié à la date du 26 avril 2007 du chef du VENDEUR ne révèle **aucune inscription.**

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'**aucun changement.**

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

1/ Sur l'état du bien vendu :

- Que le BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

2/ Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour sur le BIEN vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR, un droit quelconque sur ce BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

3/ Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

4/ Situation locative :

- Que le BIEN vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

Le VENDEUR déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement,

Ledit BIEN appartenait à [redacted] par suite de l'acquisition que Monsieur [redacted] en avait faite seul, pour le compte de la communauté, de :

l'Association dénommée "ETOILE STEPHANAISE", dont le siège est à BEAUMONT (Haute-Savoie), constituée par acte sous seing privé en date du 12 décembre 1931, déclarée à la Préfecture de la Haute-Savoie le 31 décembre suivant,

suivant acte reçu par Maître Georges GOJON, Notaire à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), le 10 octobre 1960.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 4 novembre 1960, volume 2466, numéro 12.

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

[redacted] en son vivant vendeur, demeurant à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne) 31, rue Pierre Brossolette, époux de Madame Alda BATTISTINI,

[redacted]

D'origine italienne et naturalisé français suivant décret du Ministère de la santé publique et de la population, en date du 25 novembre 1955, n° 27750X48,

est décédé à VILLEJUIF (Val de Marne) le 17 juin 1986, laissant pour recueillir sa succession :

* son conjoint survivant : [redacted], ci-dessus nommée et domiciliée, VENDEUR aux présentes,

Commune en biens, meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne) le 9 juin 1950,

Donataire universelle en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître MAY, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne) le 7 février 1984,

Usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt mari en vertu de l'article 767 du Code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfuce de la donation précitée,

* ses deux enfants issus de son union avec son conjoint survivant : [redacted] ci-dessus nommés et domiciliés, VENDEURS aux présentes,

Héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître MAY, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 octobre 1986.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à L'HAY-LES-ROSES (Val-de-Marne), le 30 avril 1987, [redacted] a déclaré opter pour la totalité en usufruit des biens de la succession du défunt, et ce en exécution de la donation entre époux sus-énoncée.

L'attestation de propriété après le décès de Monsieur PACITTI a été dressée par ledit Maître Henri BRACKMAN le 30 avril 1987, et une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 9 juin 1987 volume 10599 numéro 16.

Audit acte, le BIEN a été évalué pour LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE à la somme de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET TRENTE CINQ CENTIMES (22.867,35 EUR) (soit une contre-valeur de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150.000,00 FRF)), soit pour LA MOITIE transmise la somme de ONZE MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS EUROS ET SOIXANTE HUIT CENTIMES (11.433,68 EUR) (soit une contre-valeur de SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (75.000,00 FRF)).

Donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété par [redacted] au profit de ses deux enfants

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître Henri BRACKMAN le 8 juin 1989, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 26 décembre 1989 volume 12254 numéro 25, [redacted] ci-dessus nommée et domiciliée, a donné à ses deux enfants, Madame Marie-[redacted] ci-dessus nommés et domiciliés, à titre de partage anticipé, LA MOITIE EN NUE-PROPRIETE du BIEN objet des présentes.

Audit acte, le BIEN a été évalué pour LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE à la somme de VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (27.440,82 EUR) (soit une contre-valeur de CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (180.000,00 FRF)), soit pour LA MOITIE donnée la somme de TREIZE MILLE SEPT CENT VINGT EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (13.720,41 EUR) (soit une contre-valeur de QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (90.000,00 FRF)), soit pour LA NUE-PROPRIETE donnée la somme de DIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEIZE EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (10.976,33 EUR) (soit une contre-valeur de SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS (72.000,00 FRF)).

ENGAGEMENT

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code général des impôts : *« Les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. »*

L'ACQUEREUR s'engage, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 3° du Code général des impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Il s'engage également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter la taxe de 3 % en vertu des articles sus-relatés.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes **conventions** ont été **négociées** directement entre elles, **sans le concours ni la participation d'un intermédiaire**.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : **45, route des Pitons - 74160 BEAUMONT**, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera aux **adresses indiquées en tête des présentes,** constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Etude dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par elles et le Notaire, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi numéro 78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, les banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements, comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt et une pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

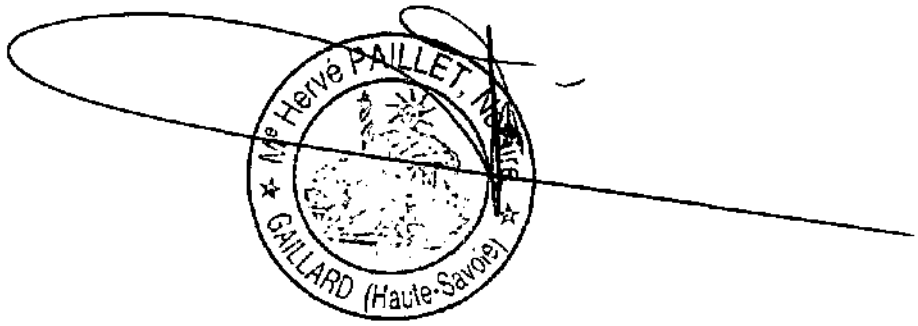
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

SUIVENT A LA MINUTE LES SIGNATURES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, ***notamment au vu des statuts*** [redacted] ***en cours d'immatriculation au RCS de THONON-LES-BAINS.***

Et il certifie le présent document contenu sur 22 pages dont 9 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique, à l'exception des annexes, destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

GAILLARD,
Le 23 juillet 2007



...93
...ÉNÉRALE
...S PUBLIQUES
...re obligatoire
...-1350 du 14/10/1955,
article 67-3

F...
(pour l'établissement d'expé... DROITS : Néant

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 250,00 EUR Droits : Néant
	TAXES: CSI(1) : TOTAL

REPRISE DES ENGAGEMENTS PAR DEPOT D'EXTRAIT D'IMMATRICULATION

De la Société dénommée « SCI LA FERME DU CHATEAU »

10165710

DROIT D'ENREGISTREMENT 125 €

10165710
HP/FPA/ IR

L'AN DEUX MILLE VINGT,
Le VINGT CINQ MAI
A GAILLARD (Haute-Savoie), 4, rue des Jardins, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Hervé PAILLET, Notaire titulaire de l'Office Notarial à GAILLARD (Haute-Savoie), 4, rue des Jardins. ,

A dressé le présent acte de REPRISE D'ENGAGEMENT dans la continuité des statuts signés suivant acte authentique du 14 juin 2007.

Préalablement à la reprise d'engagement objet des présentes, le requérant expose ce qui suit :

EXPOSE

I-/ Statuts
Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 14 juin 2007, enregistré à BONNEVILLE le 17 juillet 2007, bordereau n°2007/390, case n°2, il a été établi les statuts de la société dénommée [redacted]

I / - Acte effectué pour le compte de la société en formation
Acquisition par la société en formation
Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 14 juin 2007, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 août suivant, volume 2007P numéro 12410, la société dénommée « [redacted], alors en formation, a acquis de :

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

-

-

-

Le bien suivant :

DESIGNATION

A BEAUMONT (Haute-Savoie) 45 Route des Pitons,
Une propriété bâtie avec cour et jardin attenants, comprenant :
- au sous-sol : une cave,
- au rez-de-chaussée : un garage,
- au premier étage : une cuisine, deux chambres et une salle de bains,
- au deuxième étage : cinq chambres et un cabinet de toilette,
- un grenier.

Etant ici précisé que la cour dont dépend la maison présentement vendue sise à l'Ouest est grevée d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin situé au Nord.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	245	45, route des Pitons	0 ha 2 a 35 ca

EFFETS RELATIFS

* ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Georges GOJON, alors Notaire à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, le 10 octobre 1960, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 4 novembre 1960, volume 2466, numéro 12.

* ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de son époux Monsieur survenu à VILLEJUIF le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE, le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 9 juin 1987, volume 10599, numéro 16.

* ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de leur père Monsieur survenu à VILLEJUIF le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE, le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 9 juin 1987, volume 10599, numéro 16.

* DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE, le 8 juin 1989, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 26 décembre 1989, volume 12254, numéro 25.

Moyennant le prix de : **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR)**.

Emprunt par la société en formation

En vue de financer ladite acquisition, susnommée a emprunté auprès du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE, Société Anonyme au capital de 134.222.463,00 EUR, dont le siège est à GRENOBLE 01 (38016) 42 bis, quai de France - B.P. 466, identifiée au SIREN sous le numéro 391 563 939 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE,

La somme de TROIS CENT TROIS MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (303.940,00 EUR),

Lequel prêt est garanti par une d'inscription :

- de **privilège de prêteur de deniers** pour un montant en principal de deux cent quarante mille euros (240.000,00 eur)

- et d'hypothèque conventionnelle pour un montant en pricipal de soixante-trois mille neuf cent quarante euros (63.940,00 eur),

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 10 juin 1945, suivant acte reçu par le notaire soussigné le 14 juin 2007, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 août suivant, volume 2007V numéro 6473.

Il a été déclaré auxdits actes ce qui suit littéralement rapporté :

« (...)

Il est précisé que :

1) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

2) Les personnes dénommées aux présentes sont les seuls fondateurs de ladite société ainsi qu'il en est justifié par un extrait des statuts demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

A défaut d'immatriculation de la société, le BIEN objet des présentes appartiendra définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont ici indiqués.

Ce défaut d'immatriculation sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi par le Notaire soussigné et publié au bureau des hypothèques compétent, le tout aux frais des membres fondateurs devenus coindivisaires.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés à [redacted] *gérante en vertu des statuts, à l'effet soit de publier l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi le cas échéant la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.*

Il est indiqué que les membres fondateurs de la Société sont :

[redacted]

Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale
Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

[redacted]

Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Non soumise à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

*Le **capital** de la société s'élève à **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR)**.*
*Il est divisé en **100 parts** d'un montant **de VINGT EUROS (20,00 EUR) chacune**, attribuées, savoir :*

[redacted]

[redacted]

II / - Application article L 210-6 second alinéa du Code de commerce

Cet alinéa dispose que :

« Les personnes qui ont agi au nom d'une société en formation avant qu'elle ait acquis la jouissance de la personnalité morale sont tenues solidairement et indéfiniment responsables des actes accomplis, à moins que la société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ne reprenne les engagements souscrits. Ces engagements sont alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société. »

III / - Immatriculation de la société

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS sous le numéro 500 913 520 en date du 5 octobre 2007.

Ceci exposé il est passé à la reprise d'engagement objet des présentes.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LA SOCIETE

Afin de constater la reprise pure et simple par la société des engagements résultant des actes reçus par le notaire soussigné du 14 juin 2007, le requérant dépose au rang des minutes de l'office notarial l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS en date du 21 janvier 2019.

L'extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés est annexé.

PORTEE DE LA REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LA SOCIETE

Il résulte des dispositions de l'article 1843 du Code civil que la reprise par la personne morale des engagements souscrits pour le compte de la société en formation opère fictivement la substitution de la société aux personnes qui ont agi en son nom.

Les engagements repris sont réputés avoir été contractés dès l'origine par la société.

PUBLICITE

L'acte portant reprise étant déclaratif, il n'a pas à être publié pour être opposable aux tiers.

Aux termes de l'article 1843-1 du Code civil, l'apport d'un bien ou d'un droit soumis à publicité pour son opposabilité aux tiers peut être publié dès avant l'immatriculation et sous la condition que celle-ci intervienne. A compter de celle-ci, les effets de la formalités rétroagissant à la date de son accomplissement

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière d'ANNECY.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, le bien immobilier objet de l'acte sus-analysé est évalué à **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)**.

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	250.000,00	0,10%	250 euros

DISPENSE DE TAXE

Cette reprise étant pure et simple, les présentes ne donnent ouverture à aucun droit, le ou les actes passés pour le compte de la société ayant été immédiatement assujettis à l'impôt de mutation (BOI ENR AVS 10 40 20120912 n° 90).

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime

au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE sur pages

Comprenant **Paraphes**
- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

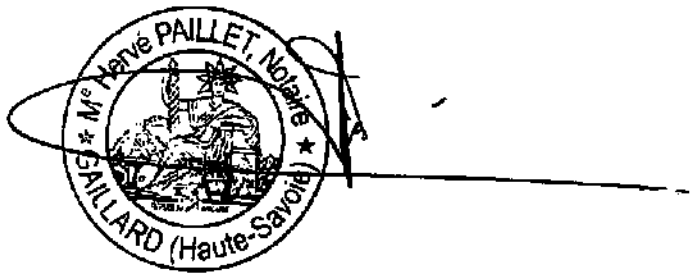
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, le requérant a signé le présent acte avec le notaire.

Suivent à la minute la signature du Notaire
Suit la teneur littérale des annexes

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 7 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

Fait à GAILLARD
Le 9 juin 2020



Union des Bailleurs de France

CONTRAT DE LOCATION

[redacted]

Ci-après dénommé(e) **« Le bailleur »** d'une part,

&

[redacted]

demeurant 45 route des Pitons 74160 Beaumont

[redacted]

demeurant 45 route des Pitons 74160 Beaumont

Ci-après dénommé(e)(s) **« Le(s) locataire(s) »** d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au(x) locataire(s) qui les accepte(nt) aux conditions suivantes.

Maison individuelle
sise à Beaumont, 45 Route des Pitons
*Appartement de 115 m² habitables
Terrasse et Parking privés
Chauffage individuel; Clim aérothermique
Consistance des locaux
RDC : Salon et cuisine équipée/ Salle de Bain / WC
Etage : 3 Chambres / Dressing / Salle de douche / WC
Eau chaude individuelle

COV AG 03

** cochez la case correspondant à la situation*

1) Durée du contrat

Si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale, le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS.

Cette durée peut être ramenée à moins de 3 ans (1 an minimum) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat.

2) Congé

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi suite à une perte d'emploi, si le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active, ainsi que si l'état de santé du locataire âgé de plus de soixante ans justifie un changement de domicile.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré qu'au terme du contrat initial ou renouvelé en respectant

un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncés dans l'acte :

a) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire ;

b) vente du local ;

c) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

3) Reconduction du contrat

À défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour trois années pour les bailleurs personnes physiques et six années pour les bailleurs personnes morales.

4) Renouvellement du contrat

À défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou du partenaire lié au locataire par un PACS ou, s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, des descendants, des ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou au partenaire lié au locataire par un PACS ou, s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, aux descendants, aux ascendants, aux personnes à charge.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou par son décès.

AF CDV 03 CJ

6) Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

a) de livrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire) ;

b) de livrer les éléments d'équipements en bon état de fonctionnement ;

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives ;

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local ;

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; en cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement de toutes les obligations du bail.

b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.

c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail ;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements loués en bon état, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien de la chaudière et du chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc ;

e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

f) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués ;

g) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes ;

h) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

i) de respecter les clauses du règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, dont il a reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes, ainsi que les décisions de la copropriété concernant l'usage de l'immeuble ;

j) de l'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux ;

k) de renoncer à tous les recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, troubles de voisinage ;

l) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police auxquelles les locataires sont habituellement tenus.

8) Montant du loyer

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.

Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

AS 03

CD

9) Charges

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

Le locataire reconnaît avoir eu communication de la dernière régularisation des charges et, dans les immeubles en copropriété, des quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que du budget prévisionnel de l'immeuble.

10) Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Il ne peut excéder un mois du loyer principal.

Il est versé au bailleur lors de la signature du bail directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêts.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou de celles dont ce dernier pourrait être tenu en lieu et place du locataire.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) Cautionnement

Le bailleur personne morale ne peut demander un cautionnement que si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. À moins qu'il n'ait souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, le bailleur personne physique (ou société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus) peut demander un cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer ;
- les conditions de sa révision, le cas échéant ;
- la nature et l'importance de l'engagement ;
- la durée de l'engagement.

À défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation, après avoir été notifiée au bailleur, prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et SIX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets, passé le délai de TROIS MOIS.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

13) Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles. En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

HC DT

CBV

14) État des lieux

À défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

15) Information sur les modalités de la réception de la télévision

En annexe du présent contrat, le bailleur est tenu d'informer le locataire sur la possibilité ou non de recevoir la télévision par voie hertzienne.

Lorsque le réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, le bailleur précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne, terrestre, en mode numérique, ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique.

Dans ce dernier cas, le bailleur précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du service "service antenne" numérique.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

16) Diagnostics techniques

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il comprend :

a) à compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article L. 134-1 du CCH, établi par un diagnostiqueur certifié.

b) à compter du 12 août 2008, pour les immeubles construits avant 1949, le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) prévu aux articles L.1334-5 et L. 1334-7 du Code de la Santé Publique, établi par un diagnostiqueur certifié.

c) Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement (zone de sismicité et/ou zone où un plan de prévention des risques a été approuvé - la liste des communes concernées peut être consultée sur internet : www.prim.net), l'état des risques naturels et technologiques (RNT) établi depuis moins de six mois.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur informative.

À compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire.

17) Élection de domicile

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

18) Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de services.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu* :

Un état des lieux établi lors de la remise des clés

AG
CDV

DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de trois ans commençant à courir le 01/05/2022 et se terminant le 02p/05 /2025 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIERES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement, au domicile du bailleur ou de son mandataire.
Le montant du loyer hors charges initial est fixé à la somme de :
1000 € (mille euros)

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de : 1000€

1000 € (mille euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

Clause(s) Particulière(s) (travaux, aménagements, etc).

Les locataires peuvent percer les murs pour la décoration et effectuer des travaux de décoration (peintures, papier-peint).
Le propriétaire accepte que les locataires puissent stocker quelque matériel dans ses locaux inhabités privés en guise de cave.
Les locataires sont rentrés dans le logement avec leurs meubles car le logement est non-meublé.

Nombre de clés remises : 3

Nombre de cases cochées : .....

Fait à Beaumont le 16/05/2022

en 2 originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR**

[redacted]

LE(S) LOCATAIRE(S)**

[redacted]

AXIENS
avocats

AXIOJURIS-LEXIENS
SCP INTERBARREAUX
LYON - VILLEFRANCHE SUR SAONE

20 Boulevard Eugène Deruelle
Le Britannia – Bâtiment A
69003 LYON
Tél : 04.37.48.80.80 - Fax : 04.37.48.80.81
Toque n°786

TRIBUNAL JUDICIAIRE
24 JUIN 2025
DE THONON LES BAINS

N° de rôle : 25/00016
VENTE DU VENDREDI 27 JUIN 2025 A 15H00

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE VINGT-QUATRE JUIN

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS

A comparu

Maître Céline JULIAND, Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS, avocat constitué de :

La Société **EOS France,** SASU au capital de 18.300.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du **fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2**, représenté par la Société **EUROTITRISATION**, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt — 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2,

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est au 26-28 rue de MADRID 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, suivant acte de cession de créances en date du 29 avril 2019,

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, anciennement nommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**, Société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement,

immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939, par suite d'une fusion absorption avec effet au 1er juin 2015.

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)**, société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 24 décembre 2007,

Laquelle nous a déclaré, par addition au cahier des conditions de vente, ce qui suit :

Qu'elle vient de recevoir le procès-verbal de visite avant vente aux enchères, dressé par Maître Florian VOISIN, Commissaire de Justice Associé près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, y demeurant 28 rue Vallon, le 18 juin 2025 dans lequel il est exposé :

« *me déclare que le bien immobilier n'est plus loué et que l'ancien locataire a restitué les clés.*

me déclare que le bien est actuellement occupé par un gardien pour éviter les squats mais qu'il n'est pas locataire et qu'aucun bail n'a été signé »

Maître Céline JULIAND annexe d'ailleurs purement et simplement le procès-verbal de visite au présent cahier des conditions de vente.

Desquels comparution et dire, Maître Céline JULIAND a demandé acte.

Et a signé avec nous Greffier après lecture.

LE GREFFIER EN CHEF :

PROCES VERBAL DE VISITE
AVANT VENTE AUX ENCHERES

JURIS OFFICE
GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Commissaires de Justice Associés

SELARL JURIS OFFICE

Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN
Commissaires de Justice Associés

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS
Office d'Annecy : Parc des Glaisins - 74940 ANNECY
☎ **04 50 26.32.31** – ✉ **juris.office@huissier-justice.fr** – **www.juris-office.fr**

OFFICE DE THONON
28 rue Vallon
74205 THONON LES BAINS
IBAN THONON : FR76 1680 7000 3531 7491 8776 259

Compétence sur les deux Savoie
☎ **04.50.26.32.31**

JURIS OFFICE

Commissaires de Justice Associés
A. GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN
✉ juris.office@huissier-justice.fr

OFFICE D'ANNECY
15 Avenue du Pré Félin PAE des Glaisins
74940 ANNECY
IBAN ANNECY : FR76 1810 6008 1096 7557 8603 621

Paiement sécurisé sur notre site :
www.juris-office.fr

PROCES-VERBAL DE VISITE AVANT VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES D'UN BIEN IMMOBILIER

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE DIX-HUIT JUIN

A LA REQUETE DE :

La société **EOS France**, SASU au capital de 18.300.000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 Rue de la Fédération à PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du **fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2**, représenté par la société **EUROTITRISATION**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt, 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est au 26-28 rue de Madrid 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 379 502 644, suivant cession de créances en date du 29.04.2019

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, anciennement dénommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**, Société Anonyme dont le siège social est situé 93/95 Rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 01.06.2025

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)**, Société Anonyme dont le siège social est 93/95 Rue Vendôme 69006 LYON 6ème arrondissement, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 24.12.2007,

Ayant pour avocat postulant Maître Céline JULIAND, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, y demeurant 5 Rue de l'Hôtel Dieu, Immeuble Le Concorde, 74200 THONON LES BAINS

Ayant pour avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia – Bâtiment A, 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, élisant domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance du juge commissaire rendue en date du 06.12.2024 ordonnant la vente aux enchères du bien immobilier situé 45 Route des Pitons 74160 BEAUMONT, cadastré Section A n°245, appartenant à la SCI LA FERME DU CHATEAU dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

D'une ordonnance rendue en date du 31.03.2025 par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS désignant la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice associés, aux fins de procéder à la visite du bien immobilier ci-dessus indiqué.

LESQUELS M'ONT EXPOSE

Qu'en vue de l'audience de vente aux enchères publiques prévue le 27.06.2025 à 15 heures devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS des biens immobiliers appartenant
cadastré Section A n°245,

Ils me requièrent de bien vouloir procéder ce jour à la visite du bien immobilier prévue le 18.06.2025 à 15 heures à BEAUMONT (74160), suivant publicité réalisée dans un journal d'annonces légales et sur le bien objet de la vente.

Qu'ils me requièrent de bien vouloir procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A LA REQUISITION QUI PRECEDE

Je, soussigné, Florian VOISIN,
Commissaire de Justice Associé près le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS, y demeurant 28, rue Vallon

Me suis transporté ce jour à 14 heures sur la Commune de BEAUMONT (74160), 45 Route des Pitons, où là étant à 14 heures 50 et en présence de
propriétaire saisi, j'ai procédé aux constatations suivantes.

Après avoir pris rendez-vous préalablement avec me déclarant qu'une personne est sur place pour l'ouverture du bien immobilier, j'ai pu accéder au bien immobilier pour la visite de ce jour.
me déclare que le bien immobilier n'est plus loué et que l'ancien locataire a restitué les clés.

me déclare que le bien est actuellement occupé par un gardien pour éviter les squats mais qu'il n'est pas locataire et qu'aucun bail n'a été signé.

Sur place et à l'adresse du bien saisi, une personne est présente pour m'ouvrir mais ne me donne pas son identité.

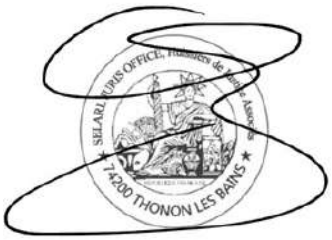
A 15 heures sur place, j'ai fait procéder à l'ouverture des portes en vue de la visite préalable des lieux avant la vente aux enchères publiques prévue le 27.06.2015 à 15 heures conformément aux dispositions légales.

Je constate que 19 personnes se sont présentées pour assister à la visite du bien immobilier sis à BEAUMONT (74160).

A 16 heures sur place et après le départ de l'ensemble des personnes venues assistées à la visite, j'ai fait refermer les portes sans prendre de clé.

Mes opérations étant terminées à 16 heures sur place et de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de visite pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES.
DONT ACTE.



Florian VOISIN
Commissaire de Justice