



FACTURE

SARL Reflex Expertise Immobilière

16 Rue Alphonse Karr
06000 NICE

Tél. 0983594986
Fax. 0958836790

SIRET : 52923379300015
N°identification TVA : FR56529233793
Police d'assurance : 201.261.291
Code APE : 6831Z

SARL AG INVEST

50 Boulevard victor Hugo
06000 NICE

Date	Numéro	Code Client	Echéance
28/11/2023	FA 3322	AGI00001	28/11/2023

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
7218	AG INVEST 7218 27.11.23	27/11/2023 - 28/11/2023	Bâtiment 46 boulevard Stalingrad 06300 NICE	AG INVEST (SARL)

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Rem (%)	Remise (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
7218	PACK 1-C	Pack Avant vente Appartement F2 : Loi Carrez - Diagnostic de Performance Energétique - Etat Parasitaire - Amiante - Electricité - ERP - Plomb -	1,00	290,00	0,00	0,00	290,00	20,00

Montant HT (€)	TVA (%)	Montant TVA (€)
193,33	20,00	38,67

Total TTC	290,00 €
Remise globale	20,00 % 58,00 €
Total TTC net	232,00 €
Total TVA	38,67 €
Total HT net	193,33 €

Total déjà réglé	0,00 €
-------------------------	--------

MONTANT A PAYER
232,00 €

NON REGLEE

Paiement par chèque, virement à réception de la facture

Les attestations délivrées restent la propriété de la société Reflex Expertise Immobilière jusqu'au règlement de la facture. Elles ne pourront être utilisées par le client avant leur règlement intégral. (Clause de Réserve de propriété - loi 80-335 du 12.05.80)
Loi N°92-1442 du 31 décembre 1992 : la présente facture est payable comptant. En cas de non-paiement à la date d'échéance, des agios seront décomptés sur la base de 3 fois le taux d'intérêt légal, selon la formule suivante :

Facture TTC x Taux fixé par la loi x n jours.

360 jours
Selon l'article D441-5 du code du commerce, Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévue au douzième alinéa du I de l'article L. 441-6 est fixé à 40 euros.

Identifiant national de compte bancaire - RIB
Banque Guichet N° compte Clé Devise
10278 08953 00020516445 93 EUR
Identifiant international de compte bancaire
IBAN (International Bank Account Number)
FR76 1027 8089 5300 0205 1644 593

CCM NICE AVENUE

BIC (Bank Identifier Code)
CMCIFR2A

Domiciliation
CCM NICE AVENUE
29 AV J MEDECIN BP 659
06011 NICE CEDEX 1

Titulaire du compte (Account Owner)
REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE
RESIDENCE LES PRIMEVERE
112 AVENUE SAINTE MARGUERITE
06200 NICE

(Coupon à retourner avec votre règlement, merci)

N° de Facture	Montant TTC	Code client	Dossier(s) lié(s)
FA 3322	232,00	AGI00001	7218



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : AG INVEST 7218 27.11.23

Le 27/11/2023



Bien : **Appartement**
Adresse : **Bâtiment**
46 boulevard Stalingrad
06300 NICE

Numéro de lot : **0013**
Référence Cadastre : **KM - 19**

PROPRIETAIRE

SARL AG INVEST
50 Boulevard victor Hugo
06000 NICE

DEMANDEUR

CABINET CROUZET BREIL
134 Boulevard Gambetta
06000 NICE

Date de visite : **27/11/2023**
Opérateur de repérage : **FRANCHI**
Emmanuel



NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° AG INVEST 7218 27.11.23

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement Nombre de pièces : 2 Etage: 2ème	Lot N° : 0013
Adresse : Bâtiment 46 boulevard Stalingrad 06300 NICE	Réf. Cadastre : KM - 19
Escalier : Sans objet Porte : Sans objet	Bâti : Oui
Propriétaire : SARL AG INVEST	Date du permis de construire : Antérieur au 1 juillet 1997 Date de construction : Antérieur au 1er janvier 1949

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Consommations énergétiques <small>(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure</small>	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small>
Consommation conventionnelle : 113 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 3 kg_{eqCO2}/m².an
<p>logement extrêmement performant</p> <p>A</p> <p>B</p> <p>consommation (énergie primaire) 113 kWh/m².an</p> <p>émission 3* kgCO₂/m².an</p> <p>C</p> <p>49 kWh/m².an d'énergie finale</p> <p>D</p> <p>E</p> <p>F</p> <p>passoire énergétique</p> <p>G</p> <p>logement extrêmement peu performant</p>	<p>peu d'émissions de CO₂</p> <p>A — 3 kgCO₂/m².an</p> <p>B</p> <p>C</p> <p>D</p> <p>E</p> <p>F</p> <p>G</p> <p>émissions de CO₂ très importantes</p>

CONSTAT AMIANTE

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



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale : 37,060 m²
--

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.

EXPOSITION AU PLOMB

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence et Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.
--

DIAGNOSTIC ELECTRICITE

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



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	Bâtiment 46 boulevard Stalingrad 06300 NICE
Nombre de Pièces :	2	Bâtiment :	
Etage :	2ème	Escalier :	Sans objet
Numéro de lot :	0013	Porte :	Sans objet
Référence Cadastre :	KM - 19	Propriété de :	SARL AG INVEST 50 Boulevard victor Hugo 06000 NICE
		Mission effectuée le :	27/11/2023
		Date de l'ordre de mission :	27/11/2023
		N° Dossier :	AG INVEST 7218 27.11.23 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 37,06 m²
(Trente-sept mètres carrés zéro six)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	2ème	24,440 m ²	0,977 m ²
Chambre	2ème	9,180 m ²	0,817 m ²
Salle d'eau	2ème	2,100 m ²	0,000 m ²
WC	2ème	1,030 m ²	0,000 m ²
Placard	2ème	0,310 m ²	0,000 m ²
Total		37,060 m²	1,794 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	2ème	4,450 m ²
Total		4,450 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par Reflex Expertise Immobilière qu'à titre indicatif.

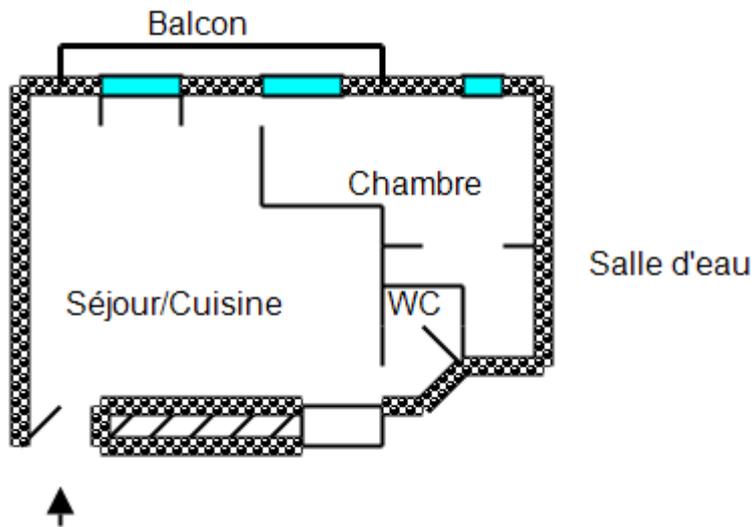
Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.


REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE
112, Av. Ste-Margherite 1^{er} Etage
06200 NICE Téléphone : 04 22 99 05 81
Mail : reflex-exp@orange.fr
SIRET 529 233 793 00015 - APE 6831Z
RCP: 008 908 20 289

Le Technicien :
Emmanuel FRANCHI

à NICE, le 27/11/2023

Nom du responsable :
FRANCHI Alexandre



DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2306E4064511R
établi le : 27/11/2023
valable jusqu'au : 26/11/2033

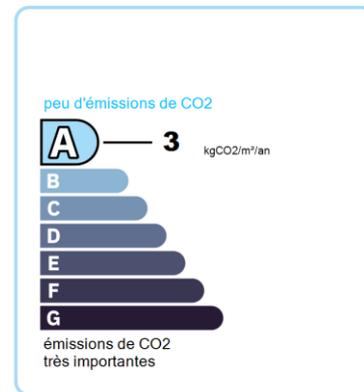
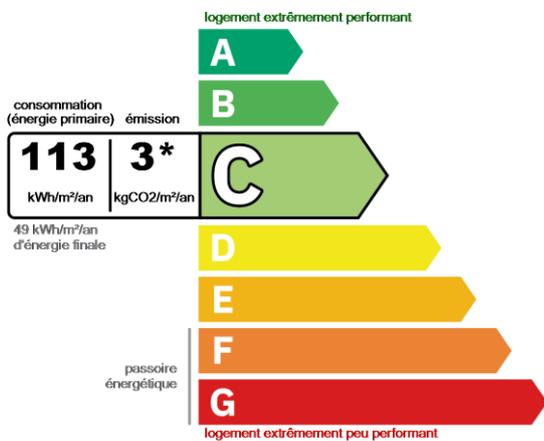
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe



adresse : 46 boulevard Stalingrad, 06300 NICE / étage: 2ème - N° lot: 0013
type de bien : Appartement
année de construction : 1949
surface habitable : 37,04 m²
propriétaire : AG INVEST
adresse : 50 Boulevard victor Hugo , 06000 NICE

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 123 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 637 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). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 346 € et 468 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

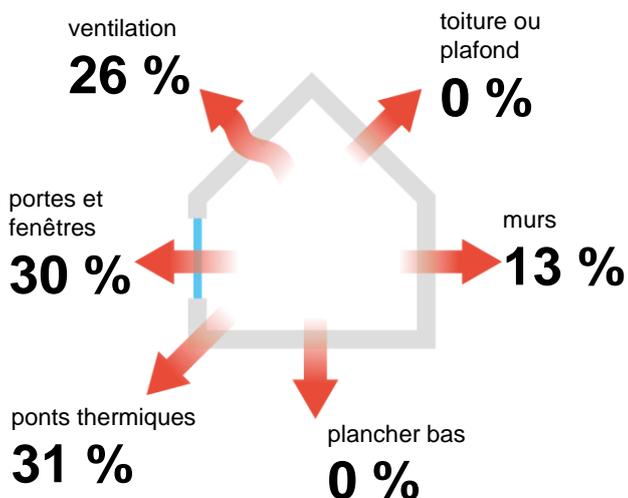
Informations diagnostiqueur

Reflex Expertise Immobilière
16 Rue Alphonse Karr
06000 NICE
diagnostiqueur :
Emmanuel FRANCHI

tel : 09.83.59.49.86
email : contact@reflex-expertise.com
n° de certification : B2C 0527
organisme de certification : B.2.C



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



VMC Basse pression Hygro B

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



bonne inertie du logement

Logement équipé d'une climatisation



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

*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).

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	⚡ électrique	623 (271 éf)	Entre 51€ et 69€	15%
eau chaude sanitaire	⚡ électrique	2933 (1275 éf)	Entre 241€ et 325€	68%
refroidissement	⚡ électrique	270 (117 éf)	Entre 22€ et 30€	7%
éclairage	⚡ électrique	162 (70 éf)	Entre 14€ et 18€	4%
auxiliaires	⚡ électrique	231 (101 éf)	Entre 19€ et 25€	6%
énergie totale pour les usages recensés		4 219 kWh (1 834 kWh é.f.)	Entre 346€ et 468€ par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 84,39l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (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 en moyenne -28,3% sur votre facture **soit -17 € par an**

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne -100% sur votre facture **soit -26 € par an**

astuces

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



Consommation recommandée → 84,39l /jour d'eau chaude à 40°C

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

35l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -17% sur votre facture **soit -48 € par an**

astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 1 Est Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu donnant sur Extérieur, isolé Mur 2 Ouest Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu donnant sur Circulations communes, isolé	très bonne
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Pompe à chaleur Air/Air Electrique installation en 2023, individuel sur Air soufflé
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2023, individuel, production par semi-accumulation
 climatisation	Pac air / air installée en 2023
 ventilation	VMC Basse pression Hygro B
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : avec régulation pièce par pièce, absence d'équipements d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 pompe à chaleur	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.
 circuit de distribution	Faire déboucher le circuit de chauffage par un professionnel tous les 10 ans veiller au bon équilibrage de l'installation de chauffage

▲ 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 : 20 à 250 €

lot	description	performance recommandée
 portes et fenêtres	Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. : Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_d < 2 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

2

Les travaux à envisager montant estimé : 20 à 250 €

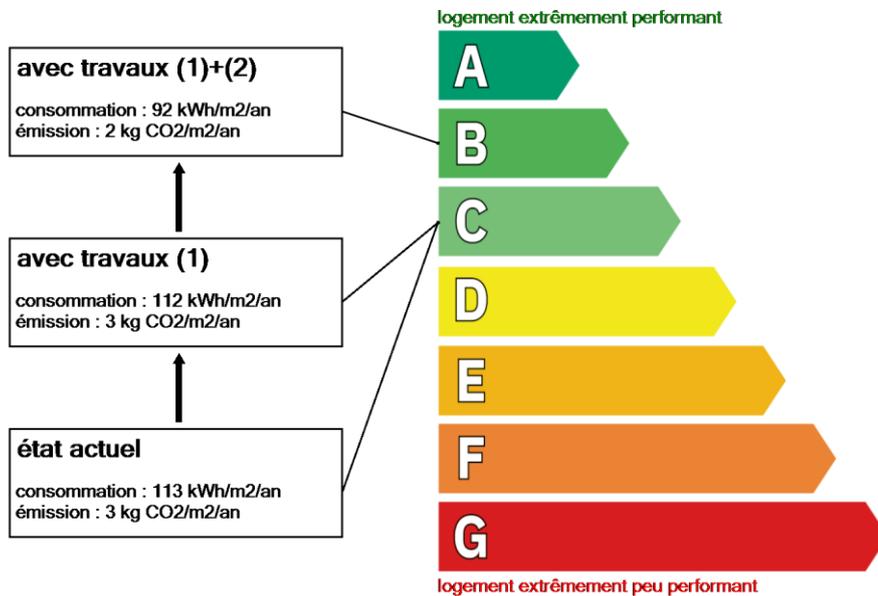
lot	description	performance recommandée
 portes et fenêtres	Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. : Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_d < 2 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
 eau chaude sanitaire	Ajout d'un nouveau générateur :	

Commentaire:

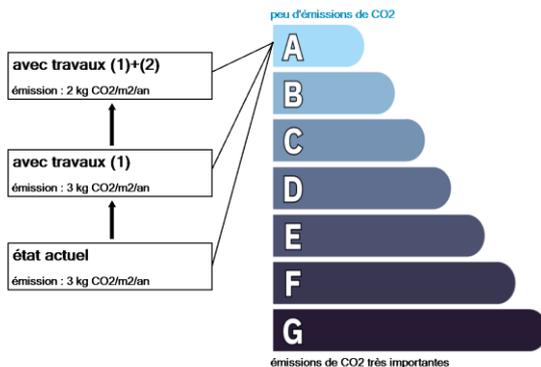
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

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 :

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 B.2.C , 16 rue Eugène DELACROIX 67200 STRASBOURG

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Référence du DPE : **2306E4064511R**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **KM-19**

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

Date de visite du bien : **27/11/2023**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

descriptifs des équipements collectifs fournis par le propriétaire des installations collectives ou le syndic de copropriété

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

Néant

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		06 - Alpes Maritimes
Altitude	 donnée en ligne	8
Type de bien	 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	 valeur estimée	1949
Surface habitable du logement	 observée ou mesurée	37,04
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	3,11

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1 Est	Surface	 observée ou mesurée	21,77 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	55 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Oui
	Inertie	 observée ou mesurée	Lourde
	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé ou lame d'air inf 15 mm
Mur 2 Ouest	Surface	 observée ou mesurée	18,04 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	50 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Oui
	Inertie	 observée ou mesurée	Lourde
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	Surface Aiu	 observée ou mesurée	18,03 m ²
	Surface Aue	 observée ou mesurée	18,03 m ²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	 document fourni	Non
	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé ou lame d'air inf 15 mm
Mur 3 Sud	Surface	 observée ou mesurée	17,51 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	30 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Oui
	Inertie	 observée ou mesurée	Lourde
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Local chauffé
	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé ou lame d'air inf 15 mm
	Mur 4 Nord	Surface	 observée ou mesurée
Matériau mur		 observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
Epaisseur mur		 observée ou mesurée	30 cm
Isolation : oui / non / inconnue		 observée ou mesurée	Oui
Année isolation		 valeur par défaut	> 2012
Bâtiment construit en matériaux anciens		 observée ou mesurée	Oui
Inertie		 observée ou mesurée	Lourde
Type de local non chauffé adjacent		 observée ou mesurée	Local chauffé
Doublage		 observée ou mesurée	indéterminé ou lame d'air inf 15 mm
Plafond 1		Surface	 observée ou mesurée
	Type	 observée ou mesurée	Inconnu avec ou sans remplissage
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Lourde
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Local chauffé
Plancher 1	Surface	 observée ou mesurée	37,04 m ²
	Type de plancher bas	 observée ou mesurée	Inconnu avec ou sans remplissage
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Lourde
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Local chauffé
Fenêtre 2	Surface de baies	 observée ou mesurée	7,02 m ²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	14 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)	

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée	
Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique	
Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur	
Type ouverture		observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes	
Type volets		observée ou mesurée	Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes	
Orientation des baies		observée ou mesurée	Est	
Type de masque proches		observée ou mesurée	Absence de masque proche	
Type de masques lointains		observée ou mesurée	Absence de masque lointain	
Présence de joints		observée ou mesurée	Non	
Surface de baies		observée ou mesurée	2,49 m ²	
Type de vitrage		observée ou mesurée	Double vitrage vertical	
Epaisseur lame air		observée ou mesurée	14 mm	
Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Oui	
Gaz de remplissage		observée ou mesurée	Argon ou Krypton	
Double fenêtre		observée ou mesurée	Non	
Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)	
Fenêtre 3	Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture		observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes
	Type volets		observée ou mesurée	Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes
	Orientation des baies		observée ou mesurée	Est
	Type de masque proches		observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non
Porte 1	Type de menuiserie		observée ou mesurée	Bois
	Type de porte		observée ou mesurée	Opaque pleine
	Surface		observée ou mesurée	2 m ²
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non
Linéaire Mur 1 Est (vers le haut)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation		valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	7 m
Linéaire Mur 2 Ouest (vers le haut)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation		valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	5,8 m
Linéaire Mur 3 Sud (vers le haut)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation		valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	5,63 m
Linéaire Mur 4 Nord (vers le haut)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation		valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	5,63 m

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Mur 1 Est (vers le bas)	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	7 m
Linéaire Mur 2 Ouest (vers le bas)	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,8 m
Linéaire Mur 3 Sud (vers le bas)	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,63 m
Linéaire Mur 4 Nord (vers le bas)	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,63 m
Linéaire Mur 1 Est (à gauche du refend)	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,11 m
Linéaire Mur 1 Est (à droite du refend)	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,11 m
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1 Est	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	14,34 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
Linéaire Fenêtre 3 Mur 1 Est	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,53 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
Linéaire Porte 1 Mur 2 Ouest	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5 m
Linéaire Porte 1 Mur 2 Ouest	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	 document fourni	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 document fourni	Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	36,06 m ²
	Année d'installation	 document fourni	2023
	Energie utilisée	 document fourni	Electricité
	Présence d'une ventouse	 document fourni	Non
	Présence d'une veilleuse	 document fourni	Non
	SCOP / COP	 valeur par défaut	3,3
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	36,06 m ²
	Type de chauffage	 document fourni	Central
	Equipement d'intermittence	 document fourni	Absent
	Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non
	Chauffe-eau vertical	Type générateur	 document fourni
Année installation		 document fourni	2023
Energie utilisée		 document fourni	Electricité
Type production ECS		 document fourni	Individuel
Isolation du réseau de distribution		 document fourni	Non
Pièces alimentées contiguës		 observée ou mesurée	Oui
Production en volume habitable		 observée ou mesurée	Oui
Volume de stockage		 document fourni	74 L
Type de ballon		 document fourni	Chauffe-eau vertical
Catégorie de ballon		 document fourni	Autres ou inconnue
Pac air / air	Surface habitable refroidie	 observée ou mesurée	36,06 m ²
	Année installation équipement	 observée ou mesurée	2023
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electrique
Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	VMC Basse pression Hygro B
	Année installation	 valeur par défaut	2023
	Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non
	Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui

équipements



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

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES	
A.1 DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement	Escalier : Sans objet
Cat. du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Bâtiment : Sans objet
Nombre de Locaux : 2	Porte : Sans objet
Etage : 2ème	Propriété de: SARL AG INVEST
Numéro de Lot : 0013	50 Boulevard victor Hugo
Référence Cadastrale : KM - 19	06000 NICE
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997	
Adresse : Bâtiment 46 boulevard Stalingrad	
06300 NICE	
A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	
Nom : CABINET CROUZET BREIL	Documents fournis : Néant
Adresse : 134 Boulevard Gambetta	
06000 NICE	Moyens mis à disposition : Néant
Qualité : Agence immobilière	
A.3 EXECUTION DE LA MISSION	
Rapport N° : AG INVEST 7218 27.11.23 A	Date d'émission du rapport : 27/11/2023
Le repérage a été réalisé le : 27/11/2023	Accompagnateur : Aucun
Par : FRANCHI Emmanuel	Laboratoire d'Analyses : MY EASY LAB
N° certificat de qualification : B2C 0527	Adresse laboratoire : 4 rue Maryse Bastié 44700 ORVAULT
Date d'obtention : 29/11/2021	Numéro d'accréditation : LI1229
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : B.2.C	Organisme d'assurance professionnelle : GAN Assurances
16 rue Eugène DELACROIX	Adresse assurance : 8 Rue d'Astorg 75008 PARIS
67200 STRASBOURG	N° de contrat d'assurance : 201.261.291
Date de commande : 27/11/2023	Date de validité : 03/09/2024

**B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR**

Signature et Cachet de l'entreprise


REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE
112, Av. Ste-Marcelle "des Oliviers"
06200 NICE Téléphone 04 22 08 05 81
Mail: reflex-expertise.fr
SIRET 529 233 793 00015 - APE 6831Z
RCP: 0547 029 20 288**Date d'établissement du rapport :**Fait à **NICE** le **27/11/2023**Cabinet : **Reflex Expertise Immobilière**Nom du responsable : **FRANCHI Alexandre**Nom du diagnostiqueur : **FRANCHI Emmanuel**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.



C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES	1
DESIGNATION DU BATIMENT	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	2
SOMMAIRE	3
CONCLUSION(S)	4
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	4
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	4
PROGRAMME DE REPERAGE	5
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	5
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	5
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	6
RAPPORTS PRECEDENTS	6
.....	6
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	6
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION	6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE	7
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	7
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	7
COMMENTAIRES	8
ELEMENTS D'INFORMATION	8
ANNEXE 1 – CROQUIS	9
ANNEXE 2 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ	10
ATTESTATION(S)	12



D CONCLUSION(S)

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

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

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



F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 27/11/2023

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :

G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Séjour/Cuisine	2ème	OUI	
2	Balcon	2ème	OUI	
3	Chambre	2ème	OUI	
4	Salle d'eau	2ème	OUI	
5	WC	2ème	OUI	
6	Placard	2ème	OUI	



DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Séjour/Cuisine	2ème	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plancher	Sol	Parquet flottant
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
			Porte - Embrasure	A	Bois - Peinture
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°1 - Embrasure	C	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°1 - Volets	C	aluminium - Peinture
2	Balcon	2ème	Volets	C	Bois - Peinture
			Garde-corps	ABCD	Métal - Peinture
3	Chambre	2ème	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plancher	Sol	Parquet flottant
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°1 - Embrasure	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°1 - Volets	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant extérieurs	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°2 - Embrasure	B	aluminium - Peinture
			Fenêtre n°2 - Volets	B	aluminium - Peinture
			Volets	B	Bois - Peinture
			Volets n°2	B	Bois - Peinture
5	WC	2ème	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
6	Placard	2ème	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

Néant

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)

Néant

LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales	ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)		MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1 Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation			
	2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement			
	3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement			
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP Evaluation périodique			
	AC1 Action corrective de premier niveau			
	AC2 Action corrective de second niveau			

Amiante



COMMENTAIRES

Néant

I ELEMENTS D'INFORMATION

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.

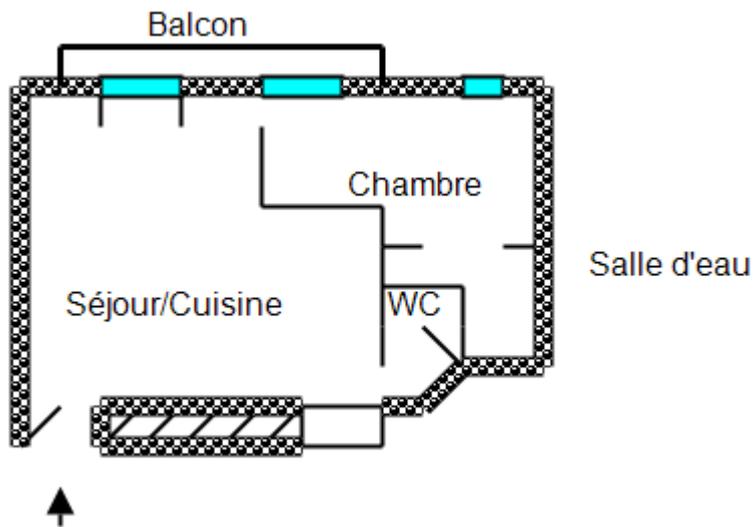
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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 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

ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier :	AG INVEST 7218 27.11.23		Adresse de l'immeuble :
N° planche :	Version :	Type :	Bâtiment
1/1	0	Croquis	46 boulevard Stalingrad
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau :
			Croquis N°1



ANNEXE 2 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
 - remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
 - travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.
- De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante



Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



ATTESTATION(S)



Votre agence
JULIEN TRANNOY MOIRAND - EIRL
AGENT GENERAL
IMM NOUVEL'R - QUARTIER ARENAS
455 PROM ANGLAIS
PL DES MOSAIQUES
06200 NICE
Tél : 04 93 62 34 36
Mail : nice-arenas@gan.fr
N° Orias : 08041309
Site Orias : www.orias.fr

REFLEX EXPERTISE
16 RUE ALPHONSE KARR
06000 NICE

Vos références
N° client / identifiant internet : 46390263
N° souscripteur : 26457548A
N° contrat : 264575480002

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC

VOUS (SOUSCRIPTEUR) :

REFLEX EXPERTISE

L'ASSUREUR CI-DESSOUS DENOMME :

Gan Assurances

Atteste que vous avez souscrit le contrat GAN MULTIRISQUES ESSENTIEL ci-dessus référencé garantissant les conséquences financières de votre responsabilité civile professionnelle.

Vous exercez la profession : EXPERT EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER.

Les garanties accordées par le contrat sont les suivantes :

EDT010258/ANCIEN/POINT-15-10-2023



Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances – Société anonyme au capital de 216 033 700 euros – RCS Paris 542 063 797 – APE : 6512Z
Siège social : 8-10 rue d'Astorg 75008 Paris - Tel : 01 70 04 20 00 – www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09
Direction Reclamations Clients : Gan Assurances – 3 place Marcel Paul – 92024 Nanterre – E-mail : reclamation@gan.fr

1/3



N° souscripteur : 26457548A

GARANTIES	MONTANTS DE GARANTIE (1)	FRANCHISE OU SEUIL D'INTERVENTION (2)	
Responsabilité civile exploitation	- Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs dont : - Dommages matériels et immatériels consécutifs et dommages matériels - Dommages causés aux installations entières par les engins et matériels de chantier automobiles - Vol du fait des préposés	16 000 000 € tous dommages confondus par année d'assurance 1 500 000 € par sinistre 46 000 € par sinistre 15 000 € par sinistre	Dommages corporels : sans franchise Dommages matériels et immatériels : 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 1 554 € Sauf activités des TPE Manufacturières : 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 543 € et un maximum de 3260 €
	- Faute inexcusable de l'employeur	3 000 000 € par année d'assurance	sans franchise
	- Dommages matériels et immatériels consécutifs aux «biens confisqués»	76 500 € par sinistre	10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 622 €
	- Tous dommages confondus dont : - Dommages matériels et immatériels / Préjudices écologiques - Frais de remboursement des mesures conservatoires	765 000 € par année d'assurance 300 000 € par sinistre 10% du montant des dommages et à concurrence de 76 500 € par sinistre	Dommages corporels : sans franchise Autres dommages : 1 243 €

Photo: Pixabay.com



Sur Assurance
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages corporels et matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 1 554 €
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 543 € et un maximum de 3 260 €
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 622 €
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 622 €

3/3



N° souscripteur : 26457548A

GARANTIES	MONTANTS DE GARANTIE (1)	FRANCHISE OU SEUIL D'INTERVENTION (2)	
Responsabilité civile études, conseils, professions libérales	- Dommages corporels, matériels et immatériels dont : - Dommages matériels et immatériels	1 000 000 € par année d'assurance 600 000 € par sinistre	Dommages corporels : sans franchise Autres dommages : 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 1 554 €
	- Pertes ou destruction de pièces ou documents confisqués	80 000 € par année d'assurance	

(1) Montants en milliers (2) Montants en euros (3) Montants en milliers (4) Montants en euros

ETENDUE TERRITORIALE DE LA GARANTIE

La garantie s'exerce dans les Pays de l'Union Européenne ainsi que les Pays membres de l'Association Européenne de Libre Echange (AILE).

Pour la garantie Responsabilité civile Activités à l'Environnement, la garantie s'exerce en France Métropolitaine, dans les Départements et Territoires d'Outre-Mer ainsi que dans la Principauté de Monaco.

Le souscripteur du contrat est avisé que les garanties du présent contrat ne peuvent, en aucun cas, se substituer aux garanties qui émanent dans l'obligation de souscrire localement dans un pays en application de la législation qui lui est propre en matière d'assurance.

La présente attestation est valable du 01/10/2023 au 30/09/2024 inclus, sous réserve que la garantie soit en vigueur.

Elle a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

Fait à NICE, le 5 octobre 2023

Pour Gan Assurances

Photo: Pixabay.com



Sur Assurance
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages corporels et matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 1 554 €
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 543 € et un maximum de 3 260 €
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 622 €
 Garantie Responsabilité Civile Exploitation et Environnement - Couverture des dommages matériels et immatériels consécutifs - 10% de l'indemnité d'assurance avec un minimum de 311 € et un maximum de 622 €

3/3

CERTIFICAT DE QUALIFICATION



CERTIFICATION DE PERSONNES

Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



B2C
Bureau Contrôle Certification

N° de certification
B2C 0527

CERTIFICATION DE PERSONNES
attribuée à :
Emmanuel FRANCHI
Dans les domaines suivants :

<p>Amiante sans mention : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante</p>	<p>Obtenu le : 29/11/2021</p>	<p>Valable jusqu'au : 28/11/2028*</p>
<p>Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		
<p>Amiante avec mention : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante</p>	<p>Obtenu le : 29/11/2021</p>	<p>Valable jusqu'au : 28/11/2028*</p>
<p>Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		
<p>Plomb sans mention : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)</p>	<p>Obtenu le : 29/11/2021</p>	<p>Valable jusqu'au : 28/11/2028*</p>
<p>Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		
<p>Energie sans mention (DPE) : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique</p>	<p>Obtenu le : 08/12/2022</p>	<p>Valable jusqu'au : 07/12/2029*</p>
<p>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		
<p>Électricité : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité</p>	<p>Obtenu le : 17/12/2021</p>	<p>Valable jusqu'au : 16/12/2028*</p>
<p>Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		
<p>Gaz : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz</p>	<p>Obtenu le : 13/04/2022</p>	<p>Valable jusqu'au : 12/04/2029*</p>
<p>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		
<p>Termites : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole</p>	<p>Obtenu le : 08/12/2022</p>	<p>Valable jusqu'au : 07/12/2029*</p>
<p>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>		

Fait à STRASBOURG, le 07 décembre 2022

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER



*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com



ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : Appartement	Descriptif du bien :
Adresse : Bâtiment 46 boulevard Stalingrad 06300 NICE	Encombrement constaté : Néant
Nombre de Pièces : 2	Situation du lot ou des lots de copropriété
Numéro de Lot : 0013	Etage : 2ème
Référence Cadastre : KM - 19	Bâtiment :
Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.	Porte : Sans objet
	Escalier : Sans objet
	Mitoyenneté : OUI Bâti : OUI
	Document(s) joint(s) : Néant

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **SARL AG INVEST**
Qualité :
Adresse : **50 Boulevard victor Hugo
06000 NICE**

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

Nom / Prénom : **CABINET CROUZET BREIL**
Qualité : **Agence immobilière**
Adresse : **134 Boulevard Gambetta
06000 NICE**

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Aucun**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **FRANCHI Emmanuel**
Raison sociale et nom de l'entreprise :
SARL Reflex Expertise Immobilière
Adresse : **16 Rue Alphonse Karr 06000 NICE**
N° siret : **52923379300015**
N° certificat de qualification : **B2C 0527**
Date d'obtention : **08/12/2022**
Le présent rapport est établi par une personne dont les
compétences sont certifiées par : **B.2.C**
16 rue Eugène DELACROIX
67200 STRASBOURG

Organisme d'assurance
professionnelle : **GAN Assurances**

N° de contrat d'assurance : **201.261.291**

Date de validité du contrat
d'assurance : **03/09/2024**



D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *	Commentaires
2ème			
Séjour/Cuisine	Mur - Peinture	Absence d'indice.	
	Plafond - Panneaux de faux-plafond Peinture	Absence d'indice.	
	Plancher - Parquet flottant	Absence d'indice.	
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Embrasure - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Volets - Bois Peinture	Absence d'indice.	
Balcon	Garde-corps - Métal Peinture	Absence d'indice.	
Chambre	Mur - Peinture	Absence d'indice.	
	Plafond - Panneaux de faux-plafond Peinture	Absence d'indice.	
	Plancher - Parquet flottant	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Embrasure - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°1 Volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant extérieurs - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°2 Embrasure - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Fenêtre n°2 Volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Volets - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Volets n°2 - Bois Peinture	Absence d'indice.	
Salle d'eau		Absence d'indice.	
WC	Mur - Peinture	Absence d'indice.	
	Plafond - Panneaux de faux-plafond Peinture	Absence d'indice.	
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.	
Placard	Mur - Peinture	Absence d'indice.	
	Plafond - Panneaux de faux-plafond Peinture	Absence d'indice.	
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.	

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

--

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

--

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **26/05/2024**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

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

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur


REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE
112, Av. Ste-Marguerite "Les Oliviers"
06200 NICE Tél: 04 22 09 05 81
Mail: reflex@reflex-expertise.fr
SIRET 529 233 793 00015 APE 6831Z
RCP: GAN 808 20 288

Référence : **AG INVEST 7218 27.11.23 T**

Fait à : **NICE** le : **27/11/2023**

Visite effectuée le : **27/11/2023**

Durée de la visite :

Nom du responsable : **FRANCHI Alexandre**

Opérateur : Nom : **FRANCHI**

Prénom : **Emmanuel**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200 ;

NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTE 3: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

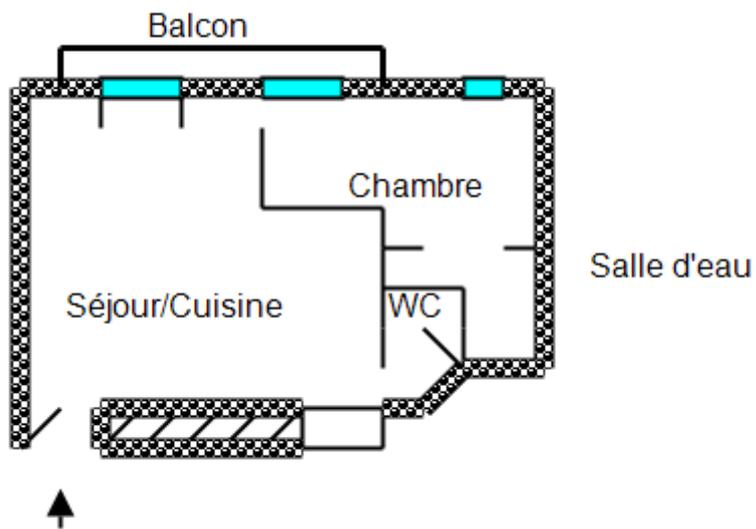
AG INVEST 7218 27.11.23 T

4/6



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



CERTIFICAT DE QUALIFICATION



Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



N° de certification
B2C 0527

CERTIFICATION DE PERSONNES

attribuée à :

Emmanuel FRANCHI

Dans les domaines suivants :

Amiante sans mention : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Amiante avec mention : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Plomb sans mention : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Energie sans mention (DPE) : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique

Obtenu le : 08/12/2022

Valable jusqu'au : 07/12/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Électricité : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité

Obtenu le : 17/12/2021

Valable jusqu'au : 16/12/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Gaz : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz

Obtenu le : 13/04/2022

Valable jusqu'au : 12/04/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Termites : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole

Obtenu le : 08/12/2022

Valable jusqu'au : 07/12/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 07 décembre 2022

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER

*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com



CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB EN PARTIES PRIVATIVES

A Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP										
<p>Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.</p> <p>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).</p> <p>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, ...)</p> <p>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).</p> <p>La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.</p> <p>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</p>										
B Objet du CREP										
<input checked="" type="checkbox"/> Les parties privatives <input type="checkbox"/> Occupées Par des enfants mineurs : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Nombre d'enfants de moins de 6 ans :	<input checked="" type="checkbox"/> Avant la vente <input type="checkbox"/> Ou avant la mise en location									
<input type="checkbox"/> Ou les parties communes d'un immeuble	<input type="checkbox"/> Avant travaux									
C Adresse du bien	D Propriétaire									
Bâtiment 46 boulevard Stalingrad 06300 NICE	Nom : SARL AG INVEST Adresse : 50 Boulevard victor Hugo 06000 NICE									
E Commanditaire de la mission										
Nom : CABINET CROUZET BREIL Qualité : Agence immobilière	Adresse : 134 Boulevard Gambetta 06000 NICE									
F L'appareil à fluorescence X										
Nom du fabricant de l'appareil : Niton Modèle de l'appareil : XL 300 N° de série : 2027FR0802	Nature du radionucléide : Date du dernier chargement de la source : 28/06/2017 Activité de la source à cette date :									
G Dates et validité du constat										
N° Constat : AG INVEST 7218 27.11.23 P Date du constat : 27/11/2023	Date du rapport : 27/11/2023 Date limite de validité : 26/11/2024									
H Conclusion										
Classement des unités de diagnostic :										
Total	Non mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
42	0	0,00 %	38	90,48 %	0	0,00 %	1	2,38 %	3	7,14 %
Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence										
Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.										
Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.										
En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.										
I Auteur du constat										
Signature  <small>REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE 112 Av. Ste-Marguerite 'Les Oliviers' 06200 NICE Tél/Fax 04 22 06 05 81 Mail: reflex@reflex-expertise.com SIRET 52923379300015 - APE 6831Z RCP: 04N 808 20 288</small>	Cabinet : Reflex Expertise Immobilière Nom du responsable : FRANCHI Alexandre Nom du diagnostiqueur : FRANCHI Emmanuel Organisme d'assurance : GAN Assurances Police : 201.261.291									



SOMMAIRE

PREMIERE PAGE DU RAPPORT

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DES OBJECTIFS DU CREP	1
OBJET DU CREP	1
ADRESSE DU BIEN	1
PROPRIETAIRE	1
COMMANDITAIRE DE LA MISSION	1
L'APPAREIL A FLUORESCENCE X.....	1
DATES ET VALIDITE DU CONSTAT	1
CONCLUSION	1
AUTEUR DU CONSTAT	1
RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
ARTICLES L.1334-5, L.1334-6, L.1334-9 ET 10 ET R.1334-10 A 12 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE ;	3
ARRETE DU 19 AOUT 2011 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	3
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION	3
L'AUTEUR DU CONSTAT	3
DECLARATION ASN ET PERSONNE COMPETENTE EN RADIOPROTECTION (PCR)	3
ETALONNAGE DE L'APPAREIL	3
LE LABORATOIRE D'ANALYSE EVENTUEL	3
DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	3
LE BIEN OBJET DE LA MISSION	3
OCCUPATION DU BIEN	3
Liste des locaux visites	3
Liste des locaux non visites	4
METHODOLOGIE EMPLOYEE	4
VALEUR DE REFERENCE UTILISEE POUR LA MESURE DU PLOMB PAR FLUORESCENCE X	4
STRATEGIE DE MESURAGE	4
RECOURS A L'ANALYSE CHIMIQUE DU PLOMB PAR UN LABORATOIRE	4
PRESENTATION DES RESULTATS	5
CROQUIS	6
RESULTATS DES MESURES	7
COMMENTAIRES	9
LES SITUATIONS DE RISQUE	9
TRANSMISSION DU CONSTAT AU DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	10
OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES	10
ANNEXES	11
NOTICE D'INFORMATION	11
CERTIFICAT DE QUALIFICATION	12



1 RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES

Articles L.1334-5, L.1334-6, L.1334-9 et 10 et R.1334-10 à 12 du Code de la Santé Publique ;
Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA MISSION

2.1 L'auteur du constat

Nom et prénom de l'auteur du constat : **FRANCHI Emmanuel**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **B.2.C, 16 rue Eugène DELACROIX 67200 STRASBOURG**
Numéro de Certification de qualification : **B2C 0527**
Date d'obtention : **29/11/2021**

2.2 Déclaration ASN et personne compétente en radioprotection (PCR)

Déclaration ASN (DGSNR) :
Nom du titulaire : _____ Date d'autorisation : _____

Nom de la personne compétente en Radioprotection (PCR) : _____

2.3 Etalonnage de l'appareil

Fabriquant de l'étalon : **NITON**
N° NIST de l'étalon : **SRM2573**
Concentration : **1,04 mg/cm²**
Incertitude : **0,01 mg/cm²**

Vérification de la justesse de l'appareil	N° mesure	Date	Concentration (mg/cm ²)
En début du CREP	1	27/11/2023	1,04
En fin du CREP	85	27/11/2023	1,04
Si une remise sous tension a lieu			

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.

2.4 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire : **NC**
Nom du contact : **NC**
Coordonnées : **NC**

2.5 Description de l'ensemble immobilier

Année de construction : **Antérieur au 1er janvier 1949**
Nombre de bâtiments : **1**
Nombre de cages d'escalier : **1**
Nombre de niveaux : **1**

2.6 Le bien objet de la mission

Adresse : **Bâtiment 46 boulevard Stalingrad 06300 NICE**
Type : **Appartement**
Nombre de Pièces : **2**
N° lot de copropriété : **0013**
Référence Cadastre : **KM - 19**
Bâtiment :
Entrée/cage n° : **Sans objet**
Etage : **2ème**
Situation sur palier : **Sans objet**
Destination du bâtiment : **Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)**

2.7 Occupation du bien

L'occupant est
 Propriétaire
 Locataire
 Sans objet, le bien est vacant
Nom de l'occupant si différent du propriétaire : _____
Nom : _____

2.8 Liste des locaux visités

N°	Local	Etage
----	-------	-------

1	Séjour/Cuisine	2ème
2	Balcon	2ème
3	Chambre	2ème
4	Salle d'eau	2ème
5	WC	2ème
6	Placard	2ème

2.9 Liste des locaux non visités
Néant, tous les locaux ont été visités.

3 METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du 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).

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 : 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 a l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique 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 les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb 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).
Dans ce dernier cas, et 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.

Constat des Risques d'Exposition au Plomb

4 PRESENTATION DES RESULTATS

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.

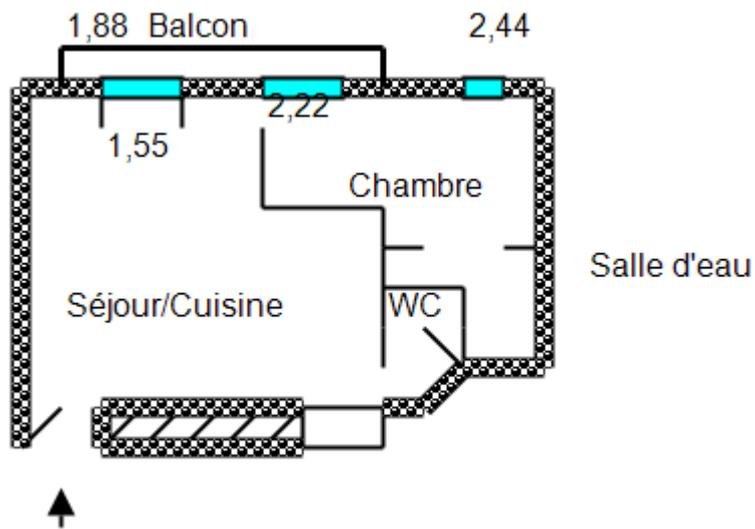
NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Classement des unités de diagnostic:

Concentration en plomb	Etat de conservation	Classement
< Seuil		0
≥ Seuil	Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	1
	Etat d'usage (EU)	2
	Dégradé (D)	3

5 CROQUIS

Croquis N°1





6 RESULTATS DES MESURES

Local : Séjour/Cuisine (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
2	A	Mur		Peinture	C			0,09	0	
3					MD		0,2			
14	A	Porte Dormant et ouvrant intérieurs	Bois	Peinture	C			0,24	0	
15					MD		0,08			
16	A	Porte Embrasure	Bois	Peinture	C			0,08	0	
17					MD		0,04			
4	B	Mur		Peinture	C			0,49	0	
5					MD		0,07			
18	C	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs	aluminium	Peinture	C			0,15	0	
19					MD		0,34			
20	C	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs	aluminium	Peinture	C			0,11	0	
21					MD		0,09			
22	C	Fenêtre n°1 Embrasure	aluminium	Peinture	C			0,11	0	
23					MD		0,48			
24	C	Fenêtre n°1 Volets	aluminium	Peinture	C			0,47	0	
25					MD		0,09			
6	C	Mur		Peinture	C			0,25	0	
7					MD		0,08			
26	C	Volets	Bois	Peinture	C	D		1,55	3	
27					MD		0,19			
8	D	Mur		Peinture	C			0,07	0	
9					MD		0,07			
10	Plafond	Plafond	Panneaux de faux-plafond	Peinture	C			0,49	0	
11					MD		0,09			
12	Sol	Plancher		Parquet flottant	C			0,36	0	
13					MD		0,09			
Nombre total d'unités de diagnostic			13	Nombre d'unités de classe 3			1	% de classe 3		7,69 %

Local : Balcon (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
28	ABCD	Garde-corps	Métal	Peinture	C	EU		1,88	2	
Nombre total d'unités de diagnostic			1	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %



Local : Chambre (2ème)										
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
29	A	Mur		Peinture	C			0,09	0	
30					MD		0,43			
41	B	Fenêtre n°1	Dormant et ouvrant extérieurs	aluminium	Peinture	C		0,07	0	
42						MD		0,11		
43	B	Fenêtre n°1	Dormant et ouvrant intérieurs	aluminium	Peinture	C		0,07	0	
44						MD		0,08		
45	B	Fenêtre n°1	Embrasure	aluminium	Peinture	C		0,44	0	
46						MD		0,07		
47	B	Fenêtre n°1	Volets	aluminium	Peinture	C		0,01	0	
48						MD		0,2		
49	B	Fenêtre n°2	Dormant et ouvrant extérieurs	aluminium	Peinture	C		0,25	0	
50						MD		0,06		
51	B	Fenêtre n°2	Dormant et ouvrant intérieurs	aluminium	Peinture	C		0,26	0	
52						MD		0,06		
53	B	Fenêtre n°2	Embrasure	aluminium	Peinture	C		0,1	0	
54						MD		0,08		
55	B	Fenêtre n°2	Volets	aluminium	Peinture	C		0,09	0	
56						MD		0,49		
31	B	Mur			Peinture	C		0,02	0	
32						MD		0,09		
57	B	Volets		Bois	Peinture	C	D	2,22	3	
58						MD		0,07		
59	B	Volets n°2		Bois	Peinture	C	D	2,44	3	
60						MD		0,08		
33	C	Mur			Peinture	C		0,07	0	
34						MD		0,09		
35	D	Mur			Peinture	C		0,07	0	
36						MD		0,33		
37	Plafond	Plafond	Panneaux de faux-plafond		Peinture	C		0,1	0	
38						MD		0,41		
39	Sol	Plancher			Parquet flottant	C		0,1	0	
40						MD		0,09		
Nombre total d'unités de diagnostic			16	Nombre d'unités de classe 3			2	% de classe 3	12,50 %	

Local : WC (2ème)										
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
62	A	Mur		Peinture	MD			0,07	0	
61					C		0,07			
63	B	Mur		Peinture	C			0,09	0	
64					MD		0,24			
65	C	Mur			Peinture	C		0,07	0	



N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
66					MD			0,08		
67	D	Mur		Peinture	C			0,18	0	
68					MD			0,28		
69	Plafond	Plafond	Panneaux de faux-plafond	Peinture	C			0,22	0	
70					MD			0,1		
71	Sol	Plancher		Carrelage	C			0,09	0	
72					MD			0,27		
Nombre total d'unités de diagnostic			6	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

Local : Placard (2ème)

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation	Etat de conservation	Nature de la dégradation	Résultats (mg/cm²)	Classement	Observations
73	A	Mur		Peinture	C			0,1	0	
74					MD			0,3		
75	B	Mur		Peinture	C			0,08	0	
76					MD			0,11		
77	C	Mur		Peinture	C			0,15	0	
78					MD			0,27		
79	D	Mur		Peinture	C			0,06	0	
80					MD			0,4		
81	Plafond	Plafond	Panneaux de faux-plafond	Peinture	C			0,09	0	
82					MD			0,1		
83	Sol	Plancher		Carrelage	C			0,1	0	
84					MD			0,32		
Nombre total d'unités de diagnostic			6	Nombre d'unités de classe 3			0	% de classe 3		0,00 %

LEGENDE

Localisation	HG : en Haut à Gauche MG : au Milieu à Gauche BG : en Bas à Gauche	HC : en Haut au Centre C : au Centre BC : en Bas au Centre	HD : en Haut à Droite MD : au Milieu à Droite BD : en Bas à Droite
Nature des dégradations	ND : Non dégradé NV : Non visible EU : Etat d'usage D : Dégradé		

7 COMMENTAIRES

Néant

8 LES SITUATIONS DE RISQUE

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



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

Transmission du constat au directeur général de l'agence régionale de santé
Une copie du présent rapport est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables, à l'agence régionale de santé de la région d'implantation du bien expertisé si au moins une situation de risque est relevée : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

9 OBLIGATIONS D'INFORMATIONS POUR LES PROPRIETAIRES
<p>Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb, Article R.1334-12 du code de la santé publique :</p> <p>«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.»</p> <p>«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.»</p>

NOTICE D'INFORMATION

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard.

L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte

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

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



CERTIFICAT DE QUALIFICATION



Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



N° de certification
B2C 0527

CERTIFICATION DE PERSONNES

attribuée à :

Emmanuel FRANCHI

Dans les domaines suivants :

Amiante sans mention : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Amiante avec mention : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Plomb sans mention : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Energie sans mention (DPE) : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique

Obtenu le : 08/12/2022

Valable jusqu'au : 07/12/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Électricité : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité

Obtenu le : 17/12/2021

Valable jusqu'au : 16/12/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Gaz : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz

Obtenu le : 13/04/2022

Valable jusqu'au : 12/04/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Termites : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole

Obtenu le : 08/12/2022

Valable jusqu'au : 07/12/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 07 décembre 2022

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER

*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 89 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com

Constat des Risques d'Exposition au Plomb



DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ **Localisation du ou des immeubles bâti(s)** Type d'immeuble : **Appartement**
Département : **ALPES-MARITIMES** Date de construction : **Antérieur au 1er janvier 1949**
Commune : **NICE (06300)** Année de l'installation : **> à 15 ans**
Adresse : **46 boulevard Stalingrad** Distributeur d'électricité : **Enedis**
Lieu-dit / immeuble : **Bâtiment**
Réf. Cadastrale : **KM - 19** Rapport n° : **AG INVEST 7218 27.11.23 ELEC**
▪ **Désignation et situation du lot de (co)propriété :**
Escalier : **Sans objet** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9
Etage : **2ème**
Porte : **Sans objet**
N° de Lot : **0013**

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ **Identité du donneur d'ordre**
Nom / Prénom : **CABINET CROUZET BREIL**
Tél. : Email :
Adresse : **134 Boulevard Gambetta 06000 NICE**
▪ **Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :**
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :
Autre le cas échéant (préciser) **Agence immobilière**
▪ **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**
SARL AG INVEST 50 Boulevard victor Hugo 06000 NICE

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ **Identité de l'opérateur :**
Nom : **FRANCHI**
Prénom : **Emmanuel**
Nom et raison sociale de l'entreprise : **Reflex Expertise Immobilière**
Adresse : **16 Rue Alphonse Karr**
06000 NICE
N° Siret : **52923379300015**
Désignation de la compagnie d'assurance : **GAN Assurances**
N° de police : **201.261.291** date de validité : **03/09/2024**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **B.2.C** , le **17/12/2021** , jusqu'au **16/12/2028**
N° de certification : **B2C 0527**

AG INVEST 7218 27.11.23 ELEC

1/9



4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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.

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 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 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Néant

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.



Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

(1)

Informations complémentaires :

Néant

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
	autres mentions	toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

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

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>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.</p>
<p>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.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p>
<p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>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.</p>
<p>L'absence de ces éléments ou leur inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>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.</p>
<p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p>
<p>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.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>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.</p>
<p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>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.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>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.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>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.</p>
<p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>



Informations complémentaires :

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

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

Socles de 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 (15mm minimum):

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

9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le **27/11/2023**

Date de fin de validité : **26/11/2026**

Etat rédigé à **NICE** Le **27/11/2023**

Nom : **FRANCHI** Prénom : **Emmanuel**

REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE
112, Av. Ste-Marguerite "Les Oliviers"
06200 NICE Tél/Fax 04 22 29 05 81
Mail: reflex@reflex-expertise.com
SIRET 529 233 763 00015 - APE 6831Z
RCP: CDM 808 20 288

REFLEX EXPERTISE IMMOBILIERE
112, Av. Ste-Marguerite "Les Oliviers"
06200 NICE Tél/Fax 04 22 29 05 81
Mail: reflex@reflex-expertise.com
SIRET 529 233 763 00015 - APE 6831Z
RCP: CDM 808 20 288

CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)



Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



N° de certification
B2C 0527

CERTIFICATION DE PERSONNES

attribuée à :

Emmanuel FRANCHI

Dans les domaines suivants :

Amiante sans mention : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Amiante avec mention : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Plomb sans mention : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Obtenu le : 29/11/2021

Valable jusqu'au : 28/11/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Energie sans mention (DPE) : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique

Obtenu le : 08/12/2022

Valable jusqu'au : 07/12/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Électricité : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité

Obtenu le : 17/12/2021

Valable jusqu'au : 16/12/2028*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Gaz : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz

Obtenu le : 13/04/2022

Valable jusqu'au : 12/04/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Termites : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole

Obtenu le : 08/12/2022

Valable jusqu'au : 07/12/2029*

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 07 décembre 2022

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER

*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com



ANNEXE 1 – PHOTO DU OU DES LOCAUX



ANNEXE 2 – PHOTO(S) DES ANOMALIES