

**VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**AUDIENCE D'ORIENTATION
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE DRAGUIGNAN (Var)**

Le VENDREDI 20 SEPTEMBRE à 9 HEURES 00

**MISE A PRIX
UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS
(1.500.000 Euros)**

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de GRIMAUD (Var/83310), 331 Chemin de la Calade, sur une parcelle cadastré Section CY N° 155 pour 59 a 76 ca et formant le lot N° 34 du Lotissement dénommé Val Grimaud, une propriété sur laquelle sont édifiées quatre villas individuelles et trois piscines, exploitées en hôtel de charme 4 étoiles.

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de : La Société dénommée WHERELAND REAL ESTATE S.A., Société Anonyme au capital de 31.000,00 €, ayant son siège social à : L-1273 LUXEMBOURG (Luxembourg) – 19 Rue de Bitbourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg, sous le N° B140008, prise en la personne de son représentant légal demeurant de droit audit siège,

Aux requêtes, poursuites et diligences de : Monsieur le Comptable du Pôle de Recouvrement Spécialisé du VAR, agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du PRS, Cité Administrative de Logues, 20 Place Noël Blache, 83081 TOULON Cedex.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Jean-Bernard GHRISTI**, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL, Tél : 04.94.55.13.86, Mail : avocat@ghristi.com, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile,

Plaidant par Maître James TURNER, Membre de l'AARPI PLATON MAGNE TURNER, Avocats Associés au Barreau de TOULON, y demeurant 6 Rue Molière, 83000 TOULON, Tél. : 04.94.93.64.64, Mail : contact@pmt-avocats.fr; site internet : <https://pmt-avocats.fr/>

Suivant commandement de payer valant saisie

délivré par Maître Patrick LAURE, Commissaire de Justice à TOULON (Var), le 27 Février 2024, et publié au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 12 Avril 2024, Vol. 2024 S N° 66 et Saisie Rectificative du 24/04/2024, publiée le 29 Avril 2024, Vol. 2024 S N° 73,

En vertu de :

Divers Avis de Mise en Recouvrement émis et rendus exécutoires par le Comptable du SIE de DRAGUIGNAN Nord par délégation de Mr le Directeur des Finances Publiques et par Mr le Directeur des Finances Publiques du Var, les Avis de Mise en Recouvrement visés au bordereau de situation fiscale, ensuite desquels trois hypothèques ont été publiées, les :

- Hypothèque Judiciaire Définitive publiée le 01/02/2016, Vol. 2016 V N° 605, se substituant à une Hypothèque Judiciaire Provisoire publiée le 01/10/2015, Vol. 2015 V N° 4780 :
 - AMR N° 20151200028 du 30/12/2015 (Créance 201529370)
- Hypothèque Légale publiée le 03/10/2017, Vol. 2017 V N° 5461 :
 - AMR N° 20170800018 du 28/08/2017 (Créance 201720750)
 - AMR N° 20170800017 du 28/08/2017 (Créances 1720700 + 1720710)

- Hypothèque Légale publiée le 03/11/2022, Vol. 2022 V N° 10703 :
- . AMR 202209Q0019 du 23/09/2022 (Créance 202267940)
- . AMR 202210Q0007 du 21/10/2022 (Créances 202277750 / 202277760)

Pour avoir paiement de la somme globale de 7.015.469,99 € (SEPT MILLIONS QUINZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF EUROS et 99 Cts), selon décompte ci-après :

*** Hypothèque Judiciaire Définitive publiée le 01/02/2016, Vol. 2016 V N° 605, se substituant à une Hypothèque Judiciaire Provisoire publiée le 012/10/2015, Vol. 2015 V N° 4780 :**

. AMR N° 20151200028 du 30/12/2015 (Créance 201529370) :	
. Solde pénalité d'assiette-intérêt de retard-contrôle fiscal.....	10.995,55 €
. Pénalité d'assiette-Majoration contrôle fiscal 10,40 ou 80%.	600,00 €
. Pénalité d'assiette-Majoration contrôle fiscal 10,40 ou 80%..	7.200,00 €
. Pénalité d'assiette-Majoration contrôle fiscal 10,40 ou 80%..	18.000,00 €
. Intérêts de retard complémentaire.....	72,00 €
. Intérêts de retard complémentaire.....	864,00 €
. Intérêts de retard complémentaire.....	2.160,00 €
. TOTAL.....	39.891,55 €

*** Hypothèque Légale publiée le 03/10/2017, Vol. 2017 V N° 5461 :**

. AMR N° 20170800017 du 28/08/2017 (Créances 201720710 et 201720700)	
. Amende fiscale 01/2012 à 12/2012 – Pénalité d'assiette.....	1.310.000,00 €
. TVA 01/2011 à 12/2013 – Dt + pénalité d'assiette et majoration...	1.190.049,00 €
. AMR N° 20170800018 du 28/08/2017 (Créance 201720750) :	
. Impôts sur les Sociétés 01/01/2011 – 31/12/2013 – Droits....	949.144,00 €
. Pénalité d'assiette-Intérêt de retard-contrôle fiscal.....	116.207,00 €
. Pénalité d'assiette-Majoration-Contrôle fiscal 10,40 ou 80 %.....	379.575,00 €
. TOTAL.....	3.944.975,00 €

*** Hypothèque Légale publiée le 03/11/2022, Vol. 2022 V N° 10703 :**

. AMR 202209Q0019 du 23/09/2022 (Créance 202267940) :	
. Impôts sur les Sociétés 01/01/2018 – 31/12/2019 – Droits.....	1.464.531,32 €
. Pénalité d'assiette-Intérêt de retard-contrôle fiscal.....	74.976,00 €
. Pénalité d'assiette-Majoration-Contrôle fiscal 10,40 ou 80 %.....	586.100,00 €
. AMR 202210Q0007 du 21/10/2022 (Créances 202277750 / 202277760) :	
. Amende fiscale (01/01/2019-31/12/2010) / Pénalité d'assiette...	178.399,00 €
. Amende fiscale (01/01/2019-31/12/2010) / Pénalité d'assiette...	692.218,00 €
. TOTAL.....	2.996.224,32 €

Outre les Avis de Mises en Recouvrement suivants :

. AMR N° 20230200009 :	
(Créance 202301760) : TVA 01/2012-12/2012.....	3.990,00 €
. AMR N° 20220200011 :	
(Créance 202202030) : TVA 12/202.....	3.009,00 €
. AMR N° 20210200004 :	
(Créance 202100600) : TVA 12/2020.....	9.576,00 €
. AMR N° 20200900009	
(Créance 202023610) : TVA 07/2020.....	12.161,12 €
. AMR N° 20170800018 :	
(Créance 201720760 – IS 01/2011-12/2013 – Dt + Pénalité.....	5.643,00 €
TOTAL.....	34.379,12 €

TOTAL GENERAL..... 7.015.469,99 €
(SEPT MILLIONS QUINZE MILLE QUATRE CENT
SOIXANTE NEUF EUROS et 99 Centimes),

montant de la créance totale due en principal, arrêtée au 27 Février 2024,
outre intérêts et accessoires.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire,
susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa
créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice
de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de
tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et
liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous
acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et
énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures
Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au
Barreau de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT
RAPHAEL pour la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, avec
élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu
duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts
échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans
un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de
vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront
assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution Immobilier
pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;
- 8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville : Rue Pierre Clément ;
- 12°) L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L 712-1, L 712-4, R 712-2, R 712-10 et R 712-11 du Code la Consommation
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que les débiteurs n'en aient été régulièrement avisés au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 12 Avril 2024 Vol. 2024 S N° 66 et Saisie rectificative en date du 24 Avril 2024, publiée le 29 Avril 2024, Vol. 2024 S N° 73.

Le Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN a délivré, les 15 Avril 2024 et 30 Avril 2024, les états hypothécaires ci-annexés certifiés à la date de publication du commandement de payer valant saisie et de la saisie rectificative.

(Cf. États hypothécaires ci-annexés)

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), en vue de l'audience du Vendredi 20 Septembre 2024 à 9 h 00,

(Cf. assignation ci-annexée)

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Vendredi 20 Septembre 2024 à 9 h 00, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Une propriété sur laquelle sont édifiées quatre villas individuelles et trois piscines, exploitées en hôtel de charme 4 étoiles, sise à GRIMAUD (Var/83310), 331 Chemin de la Calade, sur une parcelle cadastré Section CY N° 155 pour 59 a 76 ca et formant le lot N° 34 du Lotissement dénommé Val Grimaud par arrêté de Mr le Maire de GRIMAUD, du 26 Mai 1997.

Cette propriété est un hôtel de charme 4 étoiles qui se compose de 4 villas avec trois piscines et 1 réception.

Villa 1 (R+1) :

D'une surface de 216,25 m², rénovée en 2008, elle se compose :

- Au rez-de-chaussée : d'une entrée, d'un salon, de trois chambres dont une suite familiale, d'un dégagement, de deux dressings, une salle de bains, deux salles d'eau/WC et un WC.
- A l'étage : deux chambres, un dégagement, deux dressings, deux salles d'eau / WC, un balcon
- Un garage

Villa aménagée de chambres modernes avec salle de bains / salle d'eau privée. Toutes les chambres disposent de mini-bar, coffre-fort, wifi, salle de bains privative entièrement équipée avec douche ou baignoire, toilettes.

Sur le devant de la villa : piscine de 5 x 10 carrelée entourée d'une végétation arborée de palmiers, plantes grasses, pelouse, etc..

Cette villa communique avec les trois autres par un cheminement piétonnier dallé.

Jouxtant la villa, se trouve un garage fermé par porte basculante, garage utilisé comme magasin de vente de produits Roberto Gessini.

Villa 2 (R+1) :

D'une surface de 222,61 m², rénovée en 2008, elle se compose :

- Au rez-de-chaussée : d'une entrée, d'une salle de déjeuner, d'une cuisine, d'une arrière-cuisine, d'une chambre, d'une salle de bains / WC et d'un WC.
- A l'étage : de trois chambres, d'un dégagement, de trois salles d'eau/WC, une terrasse de 29,80 m².

Toutes les chambres disposent de mini-bar, coffre-fort, wifi, salle de bains privative entièrement équipée avec douche ou baignoire, toilettes.

Il existe une terrasse couverte au rez-de-chaussée, d'une surface de 28,16 m² donnant sur une piscine rectangulaire de 5x10 m, construite au milieu d'un jardin arboré.

Attenant à cette maison se trouve un local de **réception** indépendant, de 25,62 m², avec accès principal du 361 Chemin de la Calade à Grimaud.

Villa 3 (plain-pied) :

D'une surface d'environ 168,59 m², rénovée en 2008, elle se compose :

Une entrée, un salon, quatre chambres modernes dont une suite familiale, un dressing, une salle de bains, une salle de bains / WC, de deux salles d'eau/WC, d'une buanderie et d'un W.C. et un placard.

Cette villa dispose d'un accès indépendant depuis le Chemin du Val de Grimaud, avec communication avec les autres villas par une allée piétonne.

Villa 4 (plain-pied) :

D'une surface d'environ 91,88 m² avec terrasse couverte de 20 m² et piscine commune avec la villa 3, de forme rectangulaire de 10 x 5, carrelée et jardin arboré.

La maison se compose : d'un salon, trois chambres, un dégagement, une salle de bains/WC et deux salles d'eau/WC.

Accès voiture depuis le Chemin du Val de Grimaud et communication avec les autres villas par une allée piétonne.

OBSERVATIONS GENERALES

Les toitures et façades des quatre villas sont en bon état.

La maison Prestige Robert Gessini est un Hôtel de charme 4 étoiles qui se situe à 11 km de Saint-Tropez et 33 km de Saint-Raphaël.

Les plages se trouvent à 8 Minutes.

L'aéroport de Toulon-Hyères se situe à 51 Km.

Les chambres sont proposées à la location sur internet, Airbnb, etc...

La propriété possède son entrée principale sur le chemin de la Calade, en façade côté Sud, ainsi que deux entrées secondaires sur le chemin du Domaine du Val Grimaud, côté Ouest.

OCCUPATION :

Les lieux sont exploités par la Société SARL WHERELAND, selon convention d'occupation, non communiquée, pour une redevance annuelle forfaitaire de 144.000 € HT qui ressort d'un Avenant à la convention d'occupation précaire, du 1^{er} Avril 2019, communiquée et jointe au présent.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de matrice cadastrale délivré le 2 Février 2024, par le Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN.
(Cf. *extrait de matrice cadastrale ci-annexé*)

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

Ainsi qu'il résulte également d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 13 Mai 2024 par Maître Patrick LAURE, Commissaire de Justice à TOULON (Var), et annexé au présent cahier des conditions de vente.
(Cf. *PV de description ci-annexé*)

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, pour chacune des quatre villas et le local de réception, à savoir :

- l'état des surfaces
- l'état relatif à la présence de termites
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des Risques et Pollutions

dressés par la SARL NOSTIKA Expertises, le 17 Mai 2024
(Cf. *états, constats ou rapport ci-annexés*)

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire suivant acte de Maître LONG LENI, Notaire à GRIMAUD (Var), en date du 10 Juillet 2008, publié au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN, le 29 Août 2008, Vol. 2008 P N° 10712.

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer à l'acte sus énoncé.

Tous renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le Certificat d'Urbanisme d'Information fera l'objet d'un dépôt ultérieur.

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

C/ OCCUPATION

A la date du procès-verbal descriptif du 13 Mai 2024, il existe un contrat d'occupation connu pour ce bien, mais non communiqué.

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

D/ DECLARATIONS PARTICULIERES

Dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seraient placés dans le champ d'application de la TVA, il est précisé que le paiement de cette taxe devra être supporté par l'adjudicataire pour le compte du saisi.

L'adjudicataire pourra, le cas échéant, bénéficier des déductions de la TVA prévues par les articles 271 et suivants du CGI et notamment de la TVA payée en amont par le saisi.

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

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

Les renseignements relatifs à la propriété saisie sont ainsi donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à ce sujet.

A cet égard, le poursuivant s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel :

« L'adjudication, même publiée au Bureau des Hypothèques, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi. »

Enfin, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment

bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de Justice.

En l'occurrence, il est joint au présent cahier des conditions de vente, pour chacune des constructions identifiées sur les lieux :

- notes de synthèse dressée par la SARL NOSTIKA Expertises,
- Certificats de superficie,
- Etats relatif à la présence de termite,
- les diagnostics de performance énergétique,
- les états de l'installation intérieure d'électricité
- l'Etat des Risques et Pollutions édité le 17 Mai 2024.

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

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10, alinéa 1^{er}, in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée aux débiteurs
- un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie,
- un état hypothécaire antérieure,
- un extrait de matrice cadastrale.

Page 1 of 1

Solares : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

James TURNER
Pièces n° **3**
Avocat

Société Civile Professionnelle
Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
Patrick LAURE – Henri ALDEGUER

17, Avenue Vauban
83000 TOULON
Tél. : 04.94.92.22.90
contact@huissierstoulon.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

EXPEDITION



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PV DESCRIPTIF DU 13 MAI 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TREIZE MAI

A LA REQUETE DE :

Monsieur le Comptable du Pôle de Recouvrement Spécialisé du VAR, Cité administrative agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du PRS du VAR, 20 Place Noël Blache à TOULON (83000).

AGISSANT EN VERTU

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'exécution immobilier près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN, en date du 29 mars 2024, nous désignant à l'effet de procéder à un descriptif d'un bien appartenant à la société WHERELAND REAL ESTATE S, à savoir une propriété bâtie et édifiée sur une parcelle de terre cadastré section CY, n°155, pour 59 a 76 ca, formant le lot numéro 34 du Lotissement dénommé Val Grimaud et ce suite à un commandement de payer valant saisie immobilière demeurée infructueuse.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, **Patrick LAURE**, Commissaire de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Patrick LAURE et Henri ALDEGUER, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, audieniers près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, VAR, y demeurant 17 avenue Vauban, soussigné.

Certifie m'être transporté ce jour 9h, commune de Grimaud, 321 chemin de la Calade, où accompagné de Monsieur COTTURA diagnostiqueur, j'ai rencontré à l'accueil du domaine de la Maison Prestige Roberto Gessini Monsieur MARKUS KAAL, représentant la SARL WHERELAND, auquel j'ai décliné mon identité et donné lecture de l'ordonnance sur requête dont je suis porteur en date du 29 mars 2024 et lui ai remis copie.



DESCRIPTIF

Sur la commune de GRIMAUD (VAR), 331 Chemin de la Calade, une propriété sur laquelle sont bâtis quatre villas avec trois piscines et réception, cadastrée section CY, n°155, pour 59 a 76 ca, formant le lot numéro 34 du Lotissement dénommé Val Grimaud par arrêté de Monsieur le Maire de Grimaud, en date du 26 mai 1997.

Cette propriété est un hôtel de charme 4 étoiles qui se compose de 4 villas avec 3 piscines et 1 réception.

Villa 1 R+1 (Photos 23-45)

L'accès s'effectue par le chemin du Val de Grimaud, d'une surface d'environ 216,25m², rénovée en 2008, se distribue :

Rez de chaussée :

- Entrée 8,80 m²
- Salon : 42,96m²
- Chambre n°1 : 14,55m²
- Chambre n°2 : 21,30m²
- Chambre n°3 : 14,01m²
- Dégagement n°1 : 18,16m²
- Dressing n°1 : 4,65m²
- Dressing n°2 : 3,70m²
- Salle de bain : 13,60 m²
- Salle d'eau/WC n°1
- Salle d'eau/WC n°2
- WC : 1,86m²

À l'étage :

- Chambre n°4 : 21,36m²
- Chambre n°5 : 14,07 m²
- Dégagement n°2 : 5,77 m²
- Dressing n°3 : 4,05 m²
- Dressing n°4 : 3,81 m²
- Salle d'eau/WC n°3 : 6,56 m²
- Salle d'eau/WC n°4 : 4,82 m²
- Garage RDC : 30,87m²
- Balcon : 2,52m²



La suite familiale comprend :

- La Chambre 1
- Le Salon
- L'Entrée
- Une salle de bain
- Un WC

Cette villa est aménagée de chambre moderne avec salle de bain/ salle d'eau privée ainsi que toutes les commodités.

A l'intérieur :

Plafond et pans des murs peints. Sol carrelé en bon état.

Toutes les chambres disposent d'un :

- Mini-bar,
- Coffre-fort,
- Wifi,
- Salle de bain privative entièrement équipée avec douche ou baignoire,
- Toilettes.

Façade et toiture de la villa 2 : en bon état

Chauffage : pompe à chaleur individuelle de 2011.

Chauffe-eau : cumulus horizontal de 2008.

Menuiserie bois et fenêtre battante double vitrage.

XXX

Sur le devant de la villa :

Piscine rectangulaire, 5x10 carrelée avec bain de soleil, entourée d'une végétation arborée de palmiers, plantes grasses, pelouse etc.

Cette villa communique avec les trois autres par un cheminement piétonnier dallé.

Jouxtant la villa, un garage fermé par une porte basculante.

Ce garage carrelé est utilisé comme magasin de vente de produits Roberto Gessini.

Toiture et façade du bâtiment : en bon état.



Villa n°2 (Photos 1-22)

D'une surface de 222,61m², dont l'accès s'effectue 131 chemin de la Calade à GRIMAUD. (Photo 1)

Maison individuelle élevée d'un étage, rénovée en 2008, se distribuant ci-après :

RDC :

- Entrée : 11,33m²
- Salle déjeuner : 63,50m²
- Cuisine : 18,25m²
- Arrière Cuisine : 5,76m²
- Chambre n°1 : 20,57m²
- Salle de bains/WC : 10,70m²
- WC : 7,61m²

1^{er} étage :

- Chambre n°2 : 18,96m²
- Chambre n°3 : 15,92m²
- Chambre n°4 : 22,82m²
- Dégagement : 8,82m²
- Salle d'eau/WC n°1 : 6,64m²
- Salle d'eau/WC n°2 : 5,65m²
- Salle d'eau/WC n°3 : 6,06m²

A l'intérieur :

Plafond et pans des murs peints. Sol carrelé en bon état.

Toutes les chambres disposent d'un :

- Mini-bar,
- Coffre-fort,
- Wifi,



-Salle de bain privative entièrement équipée avec douche ou baignoire,
-Toilettes.

Chauffage : pompe à chaleur individuelle de 2011.

Chauffe-eau : cumulus horizontal de 2008.

Menuiserie bois et fenêtre battante double vitrage.

XXX

Il existe une terrasse couverte au rez-de-chaussée d'une surface de 28,16m², donnant sur une piscine rectangulaire, carrelé 5x10 construite au milieu d'un jardin arboré.

Toiture et façade en bon état.

A l'étage, terrasse d'une surface de 29,80m² surplombant la piscine.

XXX

Attenant à cette maison, se trouve un local réception indépendante de 25,62m² avec accès principal 361 Chemin de la Calade à GRIMAUD. (Photos 70-71)

A l'intérieur.

Plafond / pan de murs peints : en bon état.

Sol carrelé : en bon état.

Menuiserie bois avec double vitrage en état.

XXX

Villa n°3 (Photos 62-68)

Villa de plain-pied, d'une surface de 168,59m² rénovée en 2008 qui se distribue de la façon suivante :

- Entrée : 20,84m²
- Salon : 39,10m²
- Chambre n°1 : 16,13m²
- Chambre n°2 : 13,65m²
- Chambre n°3 : 20,28m²
- Chambre n°4 : 12,70m²
- Dressing : 7,22m²
- Salle de bains : 10,15m²
- Salle de bains/WC : 7,80m²



- Salle d'eau/WC n°1 : 6,49m²
- Salle d'eau/WC n°2 : 5,20m²
- Buanderie : 5,28m²
- WC : 0,90m²
- Placard : 2,85m².

La suite familiale comprend :

- La Chambre 1
- Le Salon
- L'Entrée
- Une salle de bain
- Un WC

XXX

Menuiserie bois, fenêtre battante double vitrage.

Chauffage : pompe à chaleur électrique individuelle de 2011.

Chauffe-eau : cumulus horizontal.

Toiture et façade : bon état.

Accès indépendant depuis le chemin du Val de Grimaud, avec communication avec les autres villas par une allée piétonne.

Devant cette villa il existe une piscine rectangulaire 10x5 carrelée avec jardin arboré, partagé avec la villa n°4.

A l'intérieur :

Les chambres sont modernes avec salle de bain privée ou salle d'eau.

Plafond /murs peints et sol carrelé. Le tout en bon état.



Villa n°4 : (Photos 47-66)

De plain-pied, d'une superficie de 91,88m² avec terrasse couverte de 20,01 m², et piscine commune avec la villa n°3, de forme rectangulaire, 10x5 carrelée et jardin arboré.

Disposée de la manière suivante :

- Salon : 30,71m²
- Chambre n°1 : 13,46 m²
- Chambre n°2 : 12,65 m²
- Chambre n°3 : 13,15 m²
- Dégagement : 2,81 m²
- Salle de bains/WC : 8,72 m²
- Salle d'eau. WC n°1 : 5,20 m²
- Salle d'eau/WC n°2 : 5,18 m²

A l'intérieur :

Plafond/ mur peints et sol carrelé : en bon état.

Menuiserie bois; Fenêtre battante, double vitrage : en bon état.

XXX

Pompe à chaleur électrique individuelle de 2011.

Eau chaude, cumulus horizontal de 2008.

Façade et toiture de la villa 4 en bon état.

Accès voiture depuis le chemin du Val de Grimaud ; cette villa communique avec les trois autres par un chemin piétonne dallé.

XXX

La maison Prestige Roberto Gessini est un Hôtel de charme 4 étoiles qui se situe à 11km de Saint Tropez et 33km de Saint Raphael.

L'aéroport le plus proche est celui de Toulon-Hyères à 51 km.

Plage à 8 minutes.

Les chambres sont proposées à la location sur internet, Airbnb etc..

XXX



La propriété possède son entrée principale sur le chemin de la Calade, en façade côté Sud ainsi que deux entrées secondaires sur le chemin du Domaine de Val Grimaud, côté ouest.

Parcelle arborée et entretenue sur laquelle sont bâtis quatre maisons avec trois piscine.

Les lieux sont exploités par la société SARL WHERELAND REAL ESTATE S selon avenant à la convention d'occupation précaire en date du 01/04/2019 d'une durée de 10 ans moyennant une redevance annuelle forfaitaire de 144 000.00€ HT.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal descriptif comprenant 251 pages :

- 71 Photographies
- L'Ordonnance sur requête du 29 MARS 2024.
- L'extrait du plan cadastral.
- Une géolocalisation du bien sur google.
- Le diagnostic de la Villa 1.
- Le diagnostic de la Villa 2.
- Le diagnostic de la Villa 3.
- Le diagnostic de la Villa 4.
- Le diagnostic de la Réception ;
- La convention d'occupation précaire du 01/04/2019.



AVENANT
Convention d'occupation précaire
non soumise au statut des baux commerciaux

Entre les soussignées :

La société **WHERELAND REAL ESTATE S.A**
Société anonyme de droit luxembourgeois
ayant son siège social 19 rue de Biltbourg L-1273 Luxembourg,
Immatriculée au registre de Commerce et des sociétés du Luxembourg sous le n° 1314008 ;
Représentée par Monsieur Gernot KOS et Monsieur Thierry Heilers, agissant en qualité d'Administrateurs
dûment habilités à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « bailleur »

Et :

La S.a.r.l **WHERELAND** au capital de 1 000 euros,
Ayant son siège social 34 chemin de la Calade 83310 GRIMAUD
Représentée par sa gérante Madame Carmen Geiss

ci-après dénommée « prestataire »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Société **WHERELAND REAL ESTATE S.A**, a signé une convention d'occupation précaire non soumise au statut des baux commerciaux, au bénéfice de la S.a.r.l **WHERELAND**.

L'article 22 de ladite convention concerne le montant annuel du loyer qui est de 4 000 € HT mensuel par Villa, soit un loyer annuel de 144 000 € HT, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur.

Gerviné conforme à l'original



Les parties ont convenu d'un accord afférent à la mise à disposition de personnel, par le Prestataire au bénéfice du bailleur.



1) Mise à disposition

Le prestataire met à la disposition du bailleur une prestation de conciergerie par un couple.

2) Prix

Le prestataire assurera la mise à disposition du personnel, objet de l'avant, moyennant une redevance annuelle forfaitaire de 24 000 € HT.

La redevance est par déduction mensuelle de 2000 € HT du loyer mensuel de 12 000 €.

3) Assurance

Le prestataire garantit au bailleur que pendant la durée du présent contrat, il est titulaire d'une police d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pour les dommages corporel ou matériels causés aux tiers ou au personnel du bailleur du fait de l'exécution du contrat.

4) Durée

4.1 Le contrat entrera en vigueur le 1^{er} avril 2019.

Il est conclu pour une durée initiale de 10 (dix) ans.

4.2 Il se prolongera au-delà de sa durée initiale par périodes successives de un an à moins d'avoir été dénoncé par l'une ou l'autre des parties avec un préavis d'au moins trois mois.

5) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le prestataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait en 2 exemplaires

A Grimaud, le 1^{er} avril 2019

WHERELAND
REAL ESTATE S.A
RCS: B140008
L-1273 Luxembourg

Carmen GEISS
Gérante

WHERELAND SARL
Siret: 831669734
APE: 6820B
Tel. 04 94 56 24 45



PHOTO 1 accès principal chemin calade



PHOTO 2 Réception et Villa 2





PHOTO 3 Villa 2 avec piscine



PHOTO 4



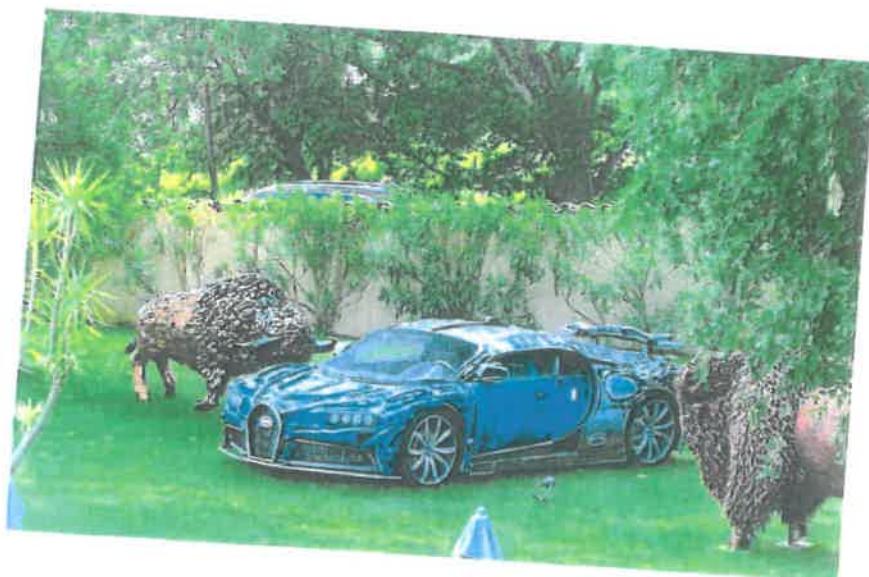


PHOTO 5



Photo 6 Entrée villa 2





PHOTO 7 villa 2



PHOTO 8





PHOTO 9



PHOTO 10





PHOTO 11 cuisine



PHOTO 12 chambre Rech





PHOTO 13



PHOTO 14





PHOTO 15 chambre villa2 étage



PHOTO 16 balcon





PHOTO 17



PHOTO 18





PHOTO 19



Photo 20





PHOTO 21



PHOTO 22





PHOTO 23 Entrée villa 1 chemin Val Grimaud



PHOTO 24 Villa avec piscine





PHOTO 25 Villa 1



PHOTO 26





PHOTO 27



PHOTO 28





PHOTO 29



PHOTO 30





PHOTO 31



PHOTO 32





PHOTO 33



Photo 34





PHOTO 35



PHOTO 36





PHOTO 37



PHOTO 38





PHOTO 39



PHOTO 40





PHOTO 41



PHOTO 42





PHOTO 43



PHOTO 44





PHOTO 45



PHOTO 46





PHOTO 47 Villa 4



Photo 48 Entrée Villa 4 chemin V al Grimaud





PHOTO 49



PHOTO 50





PHOTO 51



PHOTO 52





PHOTO 53



PHOTO 54





PHOTO 55



PHOTO 56





PHOTO 57 Villa 3



PHOTO 59 Villa 3





PHOTO 60



PHOTO 61 Piscine Villa 3et 4





PHOTO 62 Entrée villa 3



Photo 63





PHOTO 64



PHOTO 65





PHOTO 66



PHOTO 67





PHOTO 68



PHOTO 69





PHOTO 70 Réception



PHOTO 71



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan vous est délivré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental
des Impôts Fonciers du Var Antenne de
Draguignan 83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/604933 - fax
edil.var-
draguignan@dgi.fr.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

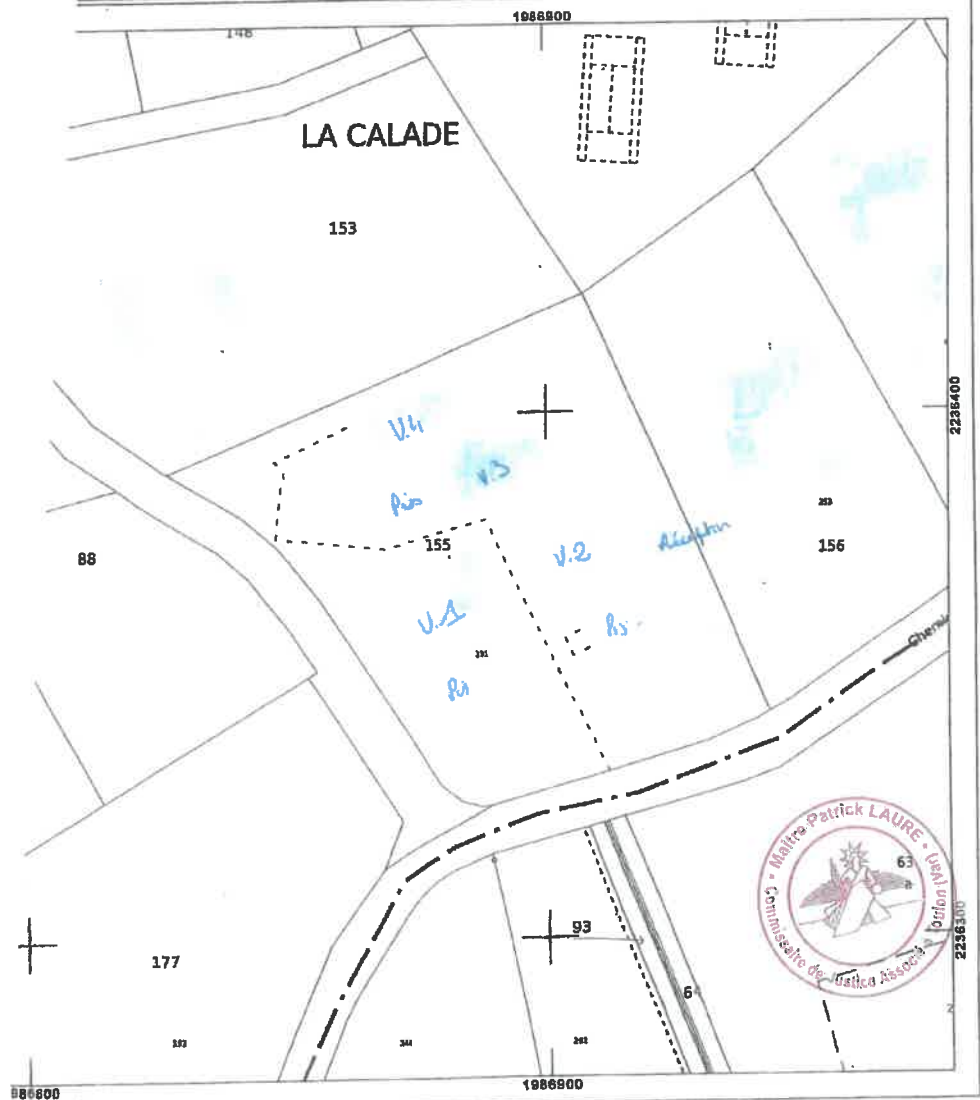
1000

1000

11/2024
(Paris)

Projection : RGF83CC43
Général des Finances

Je J. TURPIN
Avocat
Place n° 2



NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 7981 WHERELAND REAL ESTATE

Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique

INFORMATIONS GENERALES

Type de bien : **Accueil réception**
Nombre de pièces : 1

Adresse : **Val Grimaud Accueil réception**
331 chemin de la Calade
83310 GRIMAUD

Réf. Cadastre : **CY - 155**

Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Non**

Date de construction : **2008**

Propriétaire : **SA WHERELAND REAL ESTATE**

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :

25,62 m²

DPE ELECTRICITE

Non requis

Etat des Risques et Pollutions

ERP		
Type	Exposition	Plan de prévention
Informatif PEB Plan d'Exposition au Bruit	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du PEB.
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2 Faible.
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel Radon : Niveau 3
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	/
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen
PPR Naturels Inondation	NON	/
PPR Naturels Feu de forêt	NON	/



ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Accueil réception**

Descriptif du bien : **Accueil réception de 1 pièce construit(e) en 2008**

Adresse : **Val Grimaud Accueil réception**
331 chemin de la Calade 83310 GRIMAUD

Encombrement constaté : **Néant**

Situation du lot ou des lots de copropriété

Nombre de Pièces : **1**

Etage :

Numéro de Lot :

Bâtiment :

Référence Cadastre : **CY - 155**

Porte :

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.

Escalier :

Mitoyenneté : **NON** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **AARPI PLATON MAGNE TURNER**

Qualité : **Cabinet d'avocats**

Adresse : **6 rue Molière**
83000 TOULON

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

Nom / Prénom :

Qualité :

Adresse :

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 : **COTTURA laurent**

Raison sociale et nom de l'entreprise :

EURL NOSTIKA Expertises

Adresse : **467 Rue Marc Delage 83130 LA GARDE**

N° siret : **509 764 528 00022**

N° certificat de qualification : **CPDI2353**

Date d'obtention : **23/01/2024**

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

Espace Performance Bat K

Parc d'Affaires

35760 SAINT-GRÉGOIRE

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA Assurance**

N° de contrat d'assurance : **10147629504**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2024**

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) *
RDJ		
Réception	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	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.

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**

Toutes les parties bois prises dans la maçonnerie, toutes les parties inaccessibles sans destruction (faces cachées des menuiseries; éléments bois sous sol carrelé, doublages murs et plafonds...) les solivages bois recouverts par des matériaux divers

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les locaux ou endroits non accessibles ou non visibles du fait de leur encombrement le jour de la visite

Les parties communes ne font pas parties de ce diagnostic,

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...

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

H CONSTATATIONS DIVERSES**Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction****Eviter les bois divers, cartons, livres... en contact avec le sol (terre battue) Combles éviter l'humidité, éviter le confinement, assurer une bonne ventilation.**

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**Absence d'indices d'infestation de termites****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 **20/11/2024**.

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.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : 7981 WHERELAND REAL ESTATE T

Fait à : **LA GARDE** le : **21/05/2024**Visite effectuée le : **21/05/2024**Durée de la visite : **0 h 15 min**Nom du responsable : **COTTURA Laurent**Opérateur : Nom : **COTTURA**Prénom : **laurent**

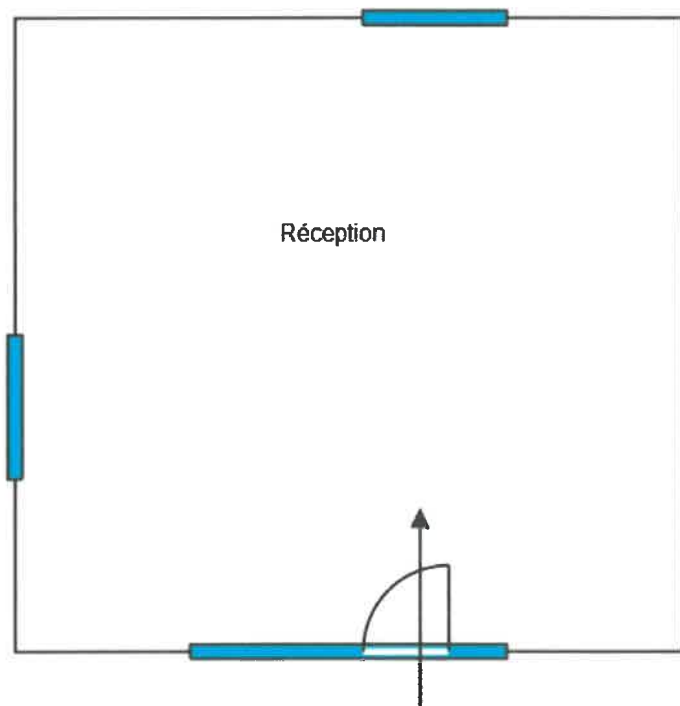
Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: 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.

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

CERTIFICAT DE QUALIFICATION	
	
Certificat de compétences Diagnosticteur Immobilier	
N° CPDI2353 Version 011	
Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :	
Monsieur COTTURA Laurent	
Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes	
Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 06/12/2023 - Date d'expiration : 05/12/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 06/12/2023 - Date d'expiration : 05/12/2030
Energie sans mention	Energie sans mention (1) Date d'effet : 24/11/2021 - Date d'expiration : 23/11/2028
Gaz Electricité	Etat des installations intérieures gaz/électricité (1) Date d'effet : 23/01/2024 - Date d'expiration : 22/01/2031
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (2) Date d'effet : 23/10/2023 - Date d'expiration : 22/10/2030
En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit. Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse https://www.icert.fr/liste-des-certifies/ Valable à partir du 23/01/2024.	
	
(1) Arrêté du 24 septembre 2021 prévoyant les critères de certification des personnes et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	
 Certification de personnes Diagnosticteur Portée disponible sur www.icert.fr Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire	
 CPE DI DR 11 révisé	

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Accueil réception	Adresse : Val Grimaud Accueil réception 331 chemin de la Calade 83310 GRIMAUD
Nombre de Pièces : 1	Propriété de : SA WHERELAND REAL ESTATE
Etage :	Val Grimaud 331 Chemin de la Calade 83310 GRIMAUD
Numéro de lot :	Mission effectuée le : 21/05/2024
Référence Cadastre : CY - 155	Date de l'ordre de mission : 21/05/2024
	N° Dossier : 7981 WHERELAND REAL ESTATE 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 : 25,62 m²	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Réception	RDJ	25,62 m²	0,00 m²
Total		25,62 m²	0,00 m²

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	0,00 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 NOSTIKA Expertises qu'à titre indicatif.

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



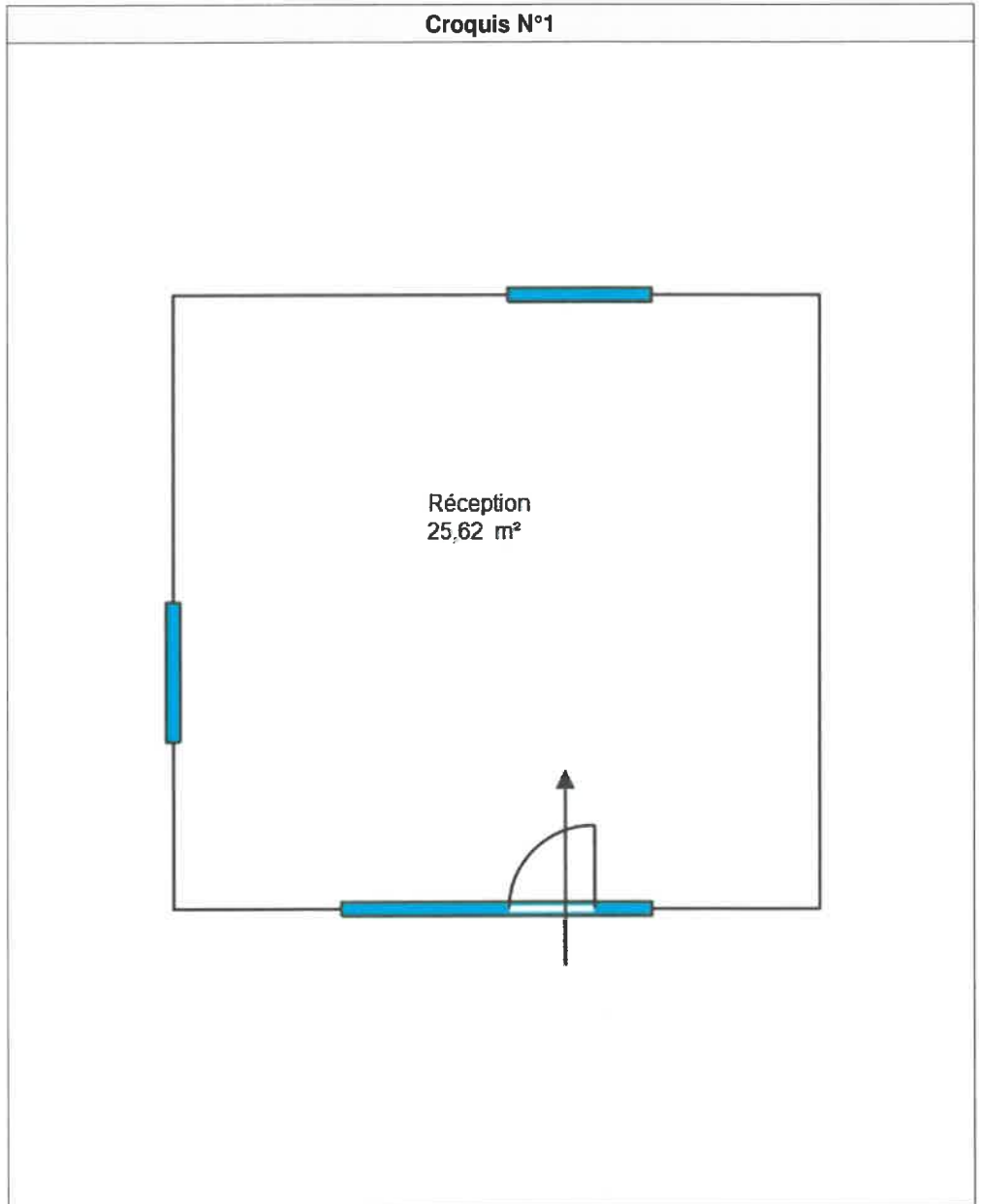
Le Technicien :
laurent COTTURA

à LA GARDE, le 21/05/2024

Nom du responsable :
COTTURA Laurent

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1





ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

331 CHEMIN DE LA CALADE 83310 GRIMAUD

Adresse: 331 Chemin de la Calade 83310 GRIMAUD
Coordonnées GPS: 43.272776, 6.535846
Cadastre: CY 155

Commune: GRIMAUD
Code Insee: 83068

Reference d'édition: 2715630
Date d'édition: 21/05/2024

Vendeur:
WHERELAND REAL ESTATE
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation ✓ Les Maures Approuvé 29/12/2005
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Les Maures Approuvé 29/12/2005
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Les Maures Prescrit 06/01/1997
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/> **SGBYC**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



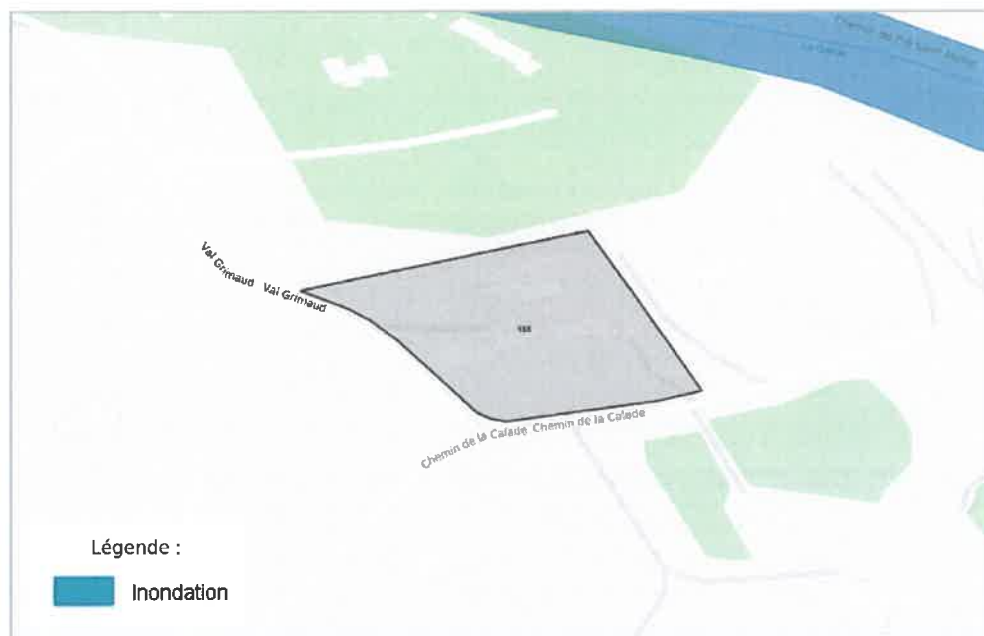
ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

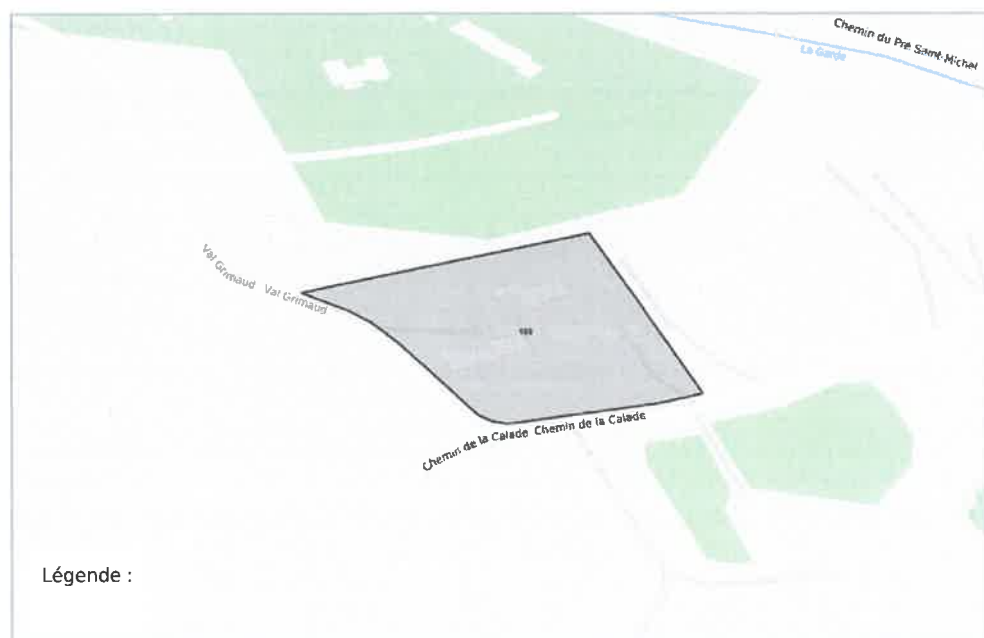
Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral				
N°	DDTM/SPP/PR/2023-02	du	16 OCT. 2023	Mis à jour le
Adresse de l'immeuble	331 Chemin de la Calade	Code postal ou Insee	83310	Commune
				GRIMAUD
Références cadastrales :	CY 155			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
Inondation	crue torrentielle	remontée de nappe		avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique		feux de forêt
séisme	volcan	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard du risque érosion				
> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)				
			Oui	Non X
Si oui, exposition à l'horizon des:			30 ans	100 ans
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
	mouvements de terrain	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé				
			Oui	Non X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :				
effet toxique	effet thermique	effet de surpression		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé				
			Oui	Non X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :				
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				
			Oui	Non
L'immeuble est situé en zone de prescription				
			Oui	Non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				
			Oui	Non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location				
			Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire				
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en				
zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
	X			
Information relative à la pollution de sols				
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)				
			Oui	Non X
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon				
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3				
			Oui	Non X
Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:				
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:	zone D	zone C	Oui	Non X
	faible	modérée	zone B	zone A
			forte	très forte
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*				
* catastrophe naturelle minière ou technologique				
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente				
vendeur		date / lieu	Oui	Non
WHERELAND REAL ESTATE		21/05/2024 / GRIMAUD	acquéreur	

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.
*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

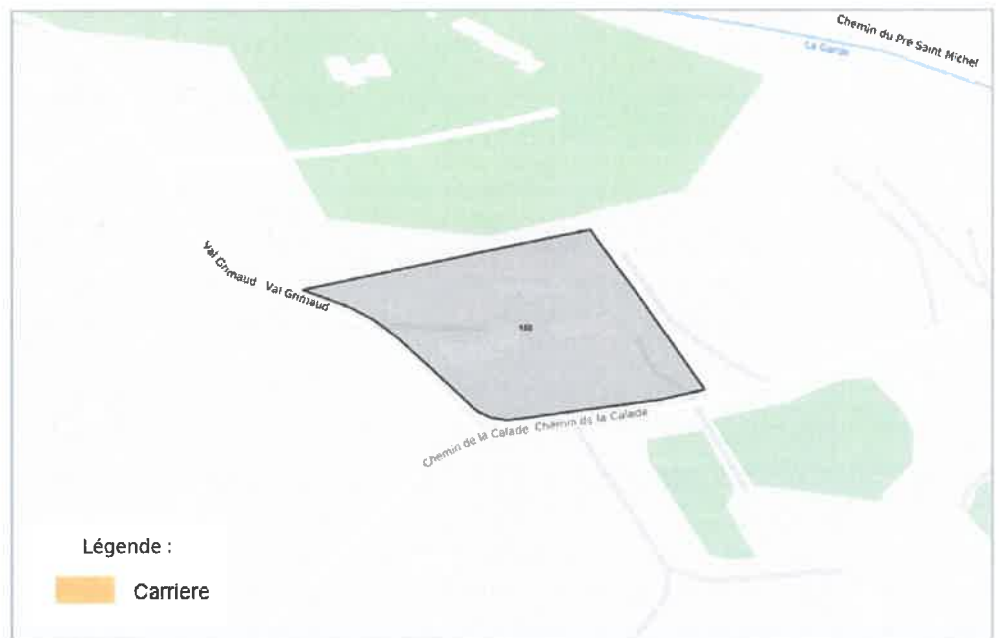
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



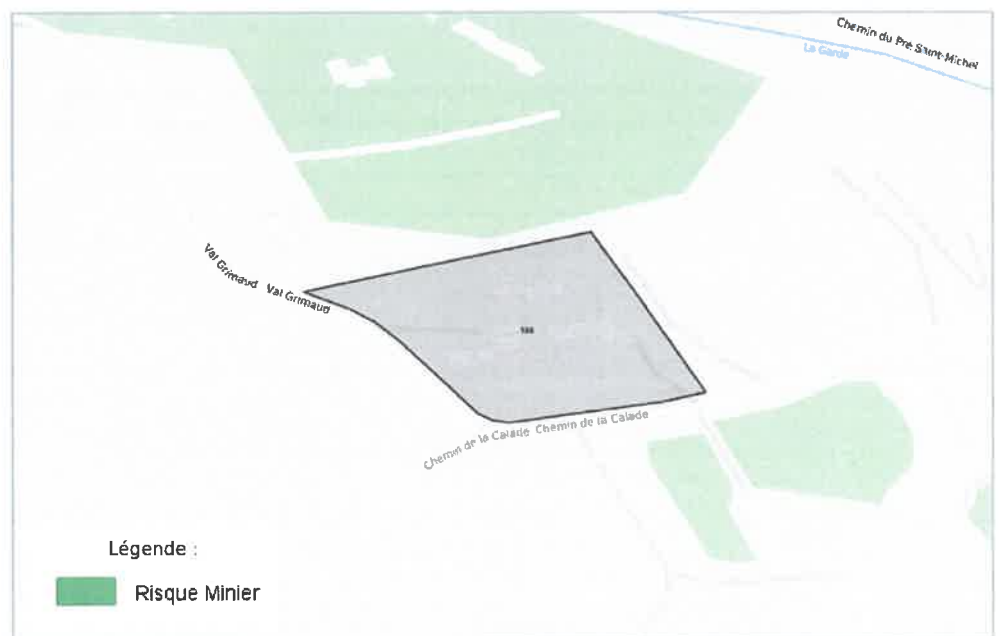
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



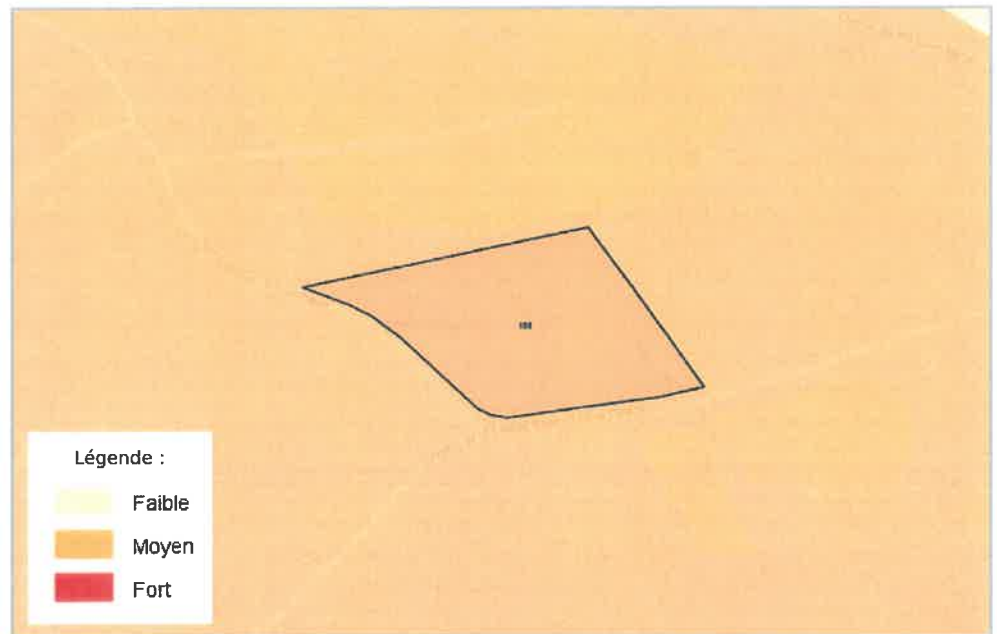
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



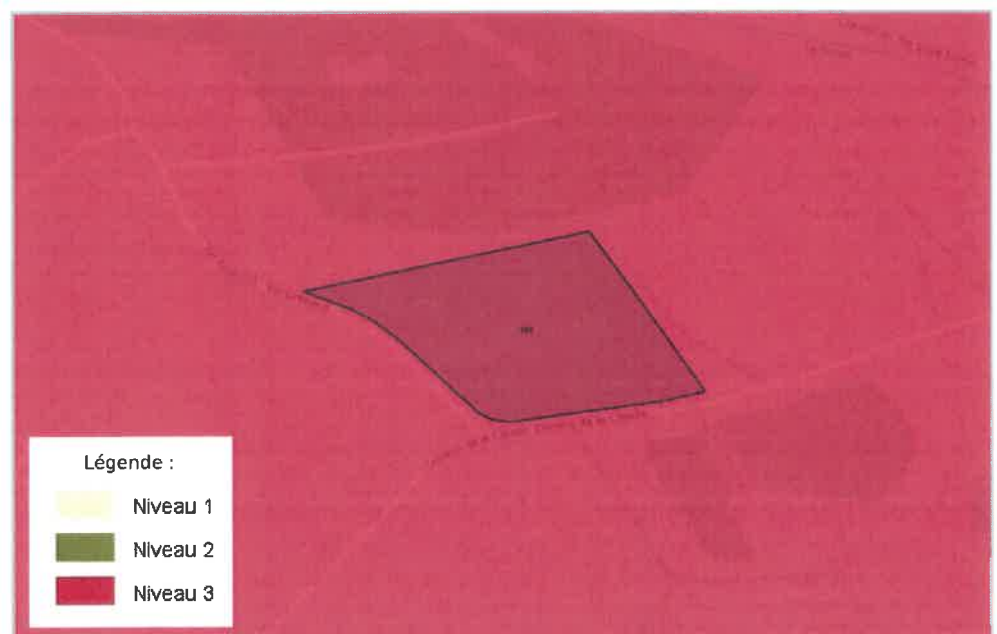
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



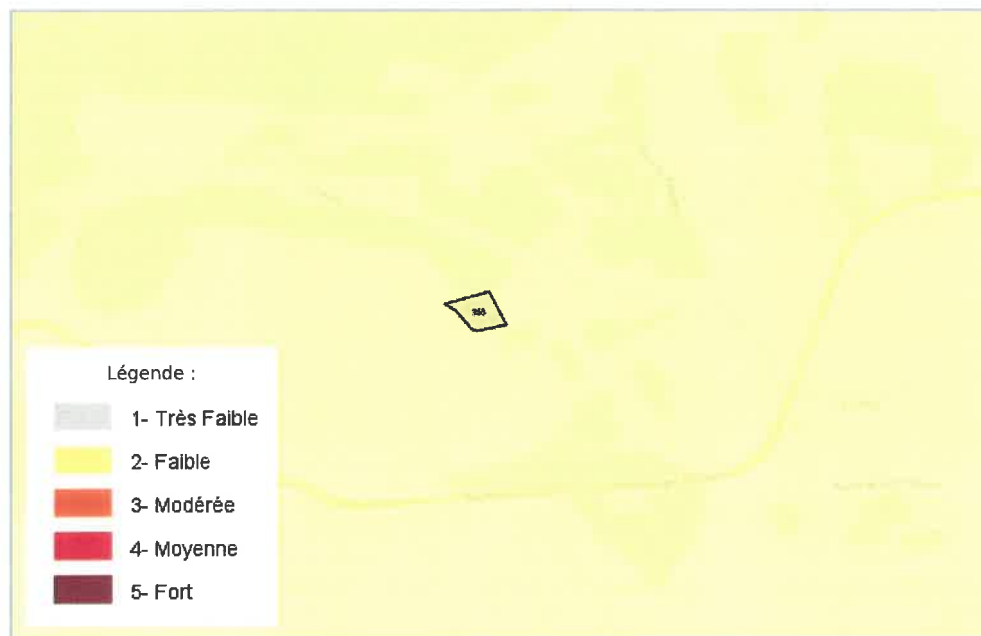
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



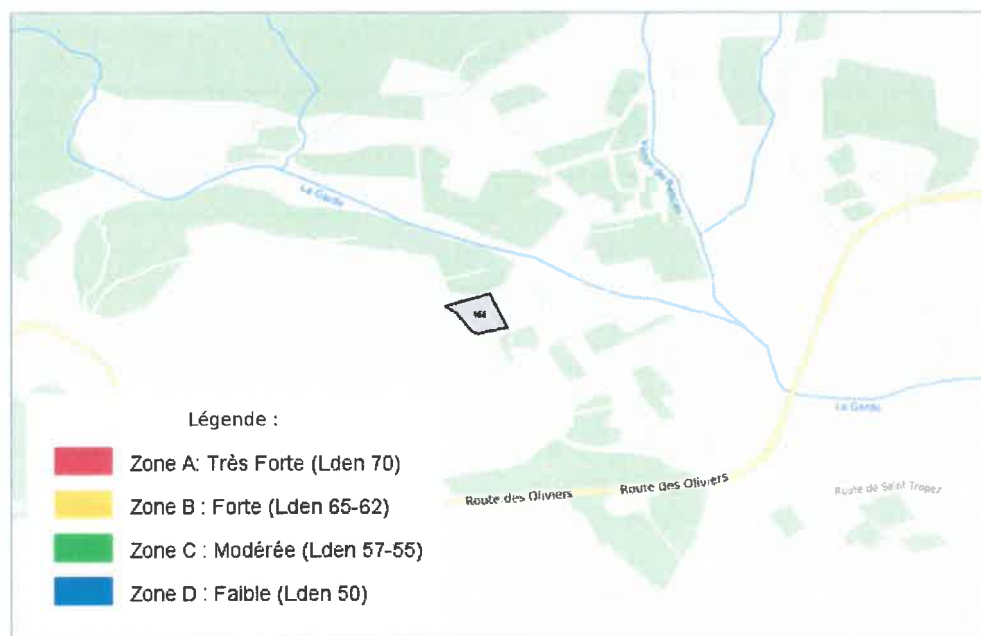
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Ministère du Développement Durable

Préfecture : Var
Commune : GRIMAUD

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

331 Chemin de la Calade
83310 GRIMAUD

Sinistres Indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/2000	25/12/2000	29/05/2001	14/06/2001	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/07/2002	14/07/2002	29/10/2002	09/11/2002	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/12/2012	15/12/2012	20/02/2013	28/02/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/03/2013	08/03/2013	08/07/2013	11/07/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/11/2014	28/11/2014	03/12/2014	04/12/2014	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	02/12/2019	12/12/2019	19/12/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/01/1988	15/01/1988	22/06/1988	30/06/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	27/09/1992	26/10/1993	03/12/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1994	26/06/1994	15/11/1994	24/11/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/01/1996	14/01/1996	02/02/1996	14/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/09/1996	22/09/1996	21/01/1997	05/02/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/09/2009	18/09/2009	16/10/2009	21/10/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2009	22/10/2009	10/12/2009	13/12/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/06/2010	15/06/2010	29/10/2010	03/11/2010	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	☐ OUI	☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



**QUE FAIRE
EN CAS DE...**

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :**
loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds**
pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H**
avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ÉLOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ÉLOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



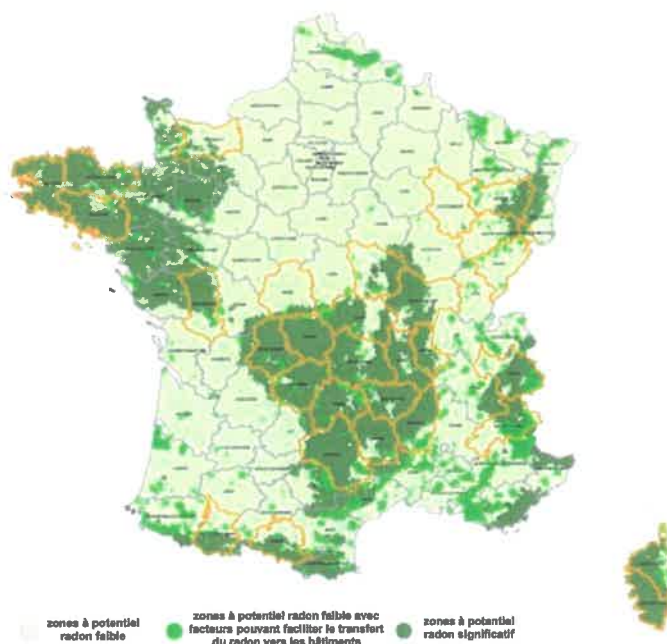
ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **GRIMAUD (83310)** est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.gesrisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

NOSTIKA Expertises

Diagnostics Techniques Immobiliers

467 Rue Marc Delage
83130 LA GARDE 06.13.23.72.79
/ 04.94.31.63.58
nostika.expertises.83@gmail.com

NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 7977 WHERELAND REAL ESTATE

Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : **Maison individuelle**
Nombre de pièces : 6

Adresse : **Val Grimaud Villa n°1**
331 chemin de la Calade
83310 GRIMAUD

Réf. Cadastre : **CY - 155**

Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Non**

Date de construction : **2008**

Propriétaire : **SA WHERELAND REAL ESTATE**

ÉTAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :

216,25 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Consommations énergétiques

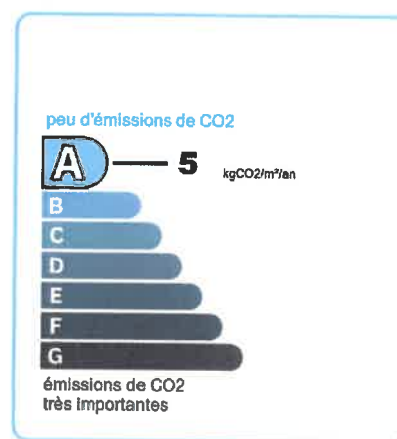
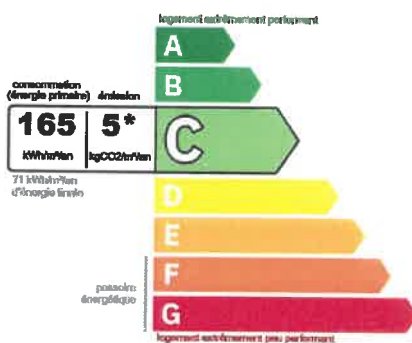
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation conventionnelle : **165 kWh_{ep}/m².an**

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : **5 kg_{eq}CO₂/m².an**



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

Etat des Risques et Pollutions		
Type	Exposition	ERP
PPR Naturel Informatif PEB Plan d'Exposition au Bruit	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du PEB.
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2 Faible.
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel Radon : Niveau 3
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	/
PPR Naturels Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen
PPR Naturels Inondation	NON	/
PPR Naturels Feu de forêt	NON	/



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison individuelle	Adresse :	Val Grimaud villa n° 1
Nombre de Pièces :	6		331 chemin de la Calade 83310 GRIMAUD
Référence Cadastre :	CY - 155	Propriété de :	SA WHERELAND REAL ESTATE
		Mission effectuée le :	17/05/2024
		N° Dossier :	7977 WHERELAND REAL ESTATE 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 : 216,25 m²

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	8,80 m²	0,00 m²
Salon	RDC	42,96 m²	0,00 m²
Chambre n°1	RDC	14,55 m²	0,00 m²
Chambre n°2	RDC	21,30 m²	0,00 m²
Chambre n°3	RDC	14,01 m²	0,00 m²
Dégagement n°1	RDC	18,16 m²	0,00 m²
Dressing n°1	RDC	4,65 m²	0,00 m²
Dressing n°2	RDC	3,70 m²	0,00 m²
Salle de Bains	RDC	13,60 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC n°1	RDC	7,42 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC n°2	RDC	4,80 m²	0,00 m²
WC	RDC	1,86 m²	0,00 m²
Chambre n°4	1er	21,36 m²	0,00 m²
Chambre n°5	1er	14,07 m²	0,00 m²
Dégagement n°2	1er	5,77 m²	0,00 m²
Dressing n°3	1er	4,05 m²	0,00 m²
Dressing n°4	1er	3,81 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC n°3	1er	6,56 m²	0,00 m²
Salle d'eau/WC n°4	1er	4,82 m²	0,00 m²
Total		216,25 m²	0,00 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Garage	RDC	30,87 m²
Balcon	1er	2,52 m²
Total		33,39 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 NOSTIKA Expertises qu'à titre indicatif.

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



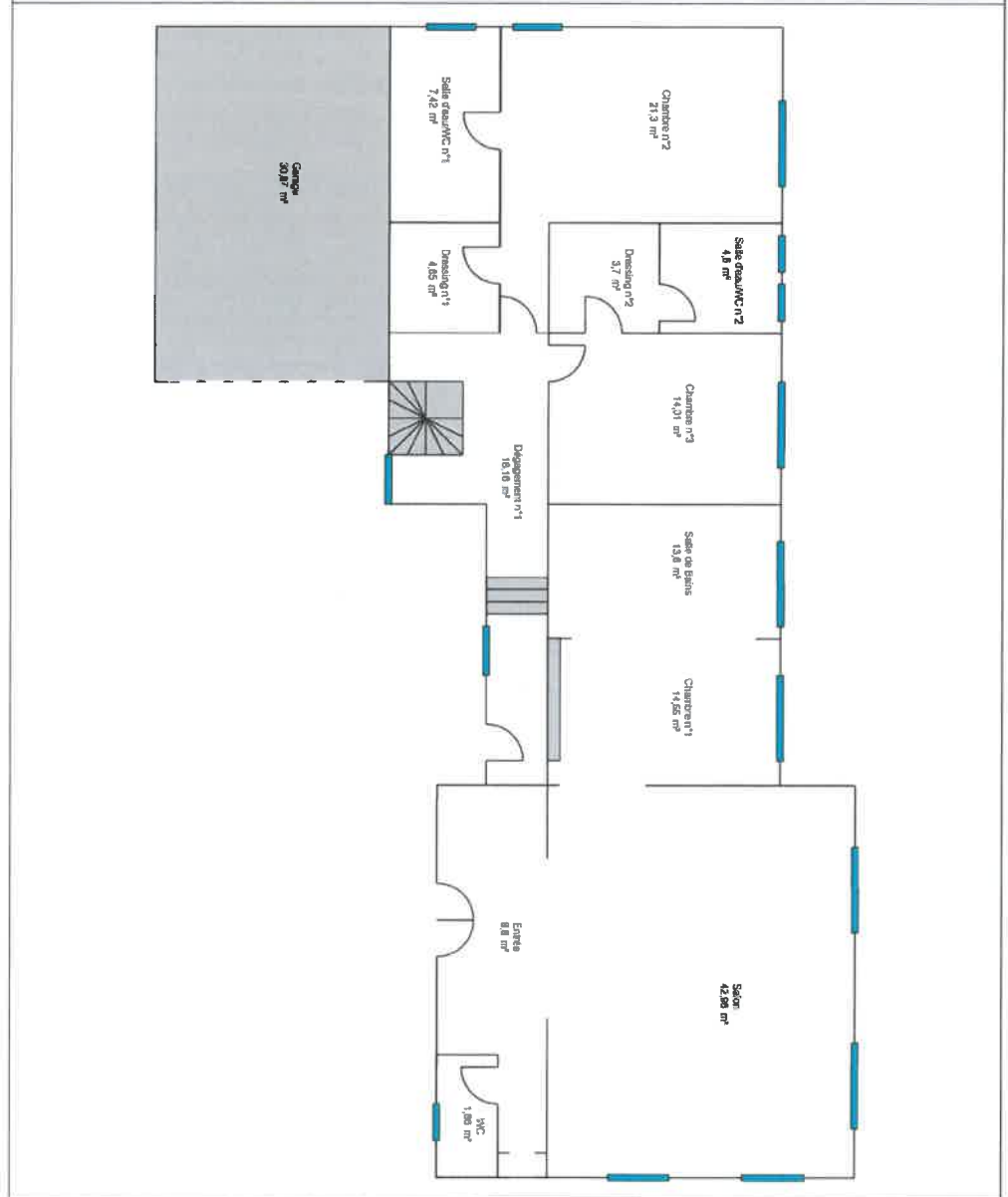
Le Technicien :
laurent COTTURA

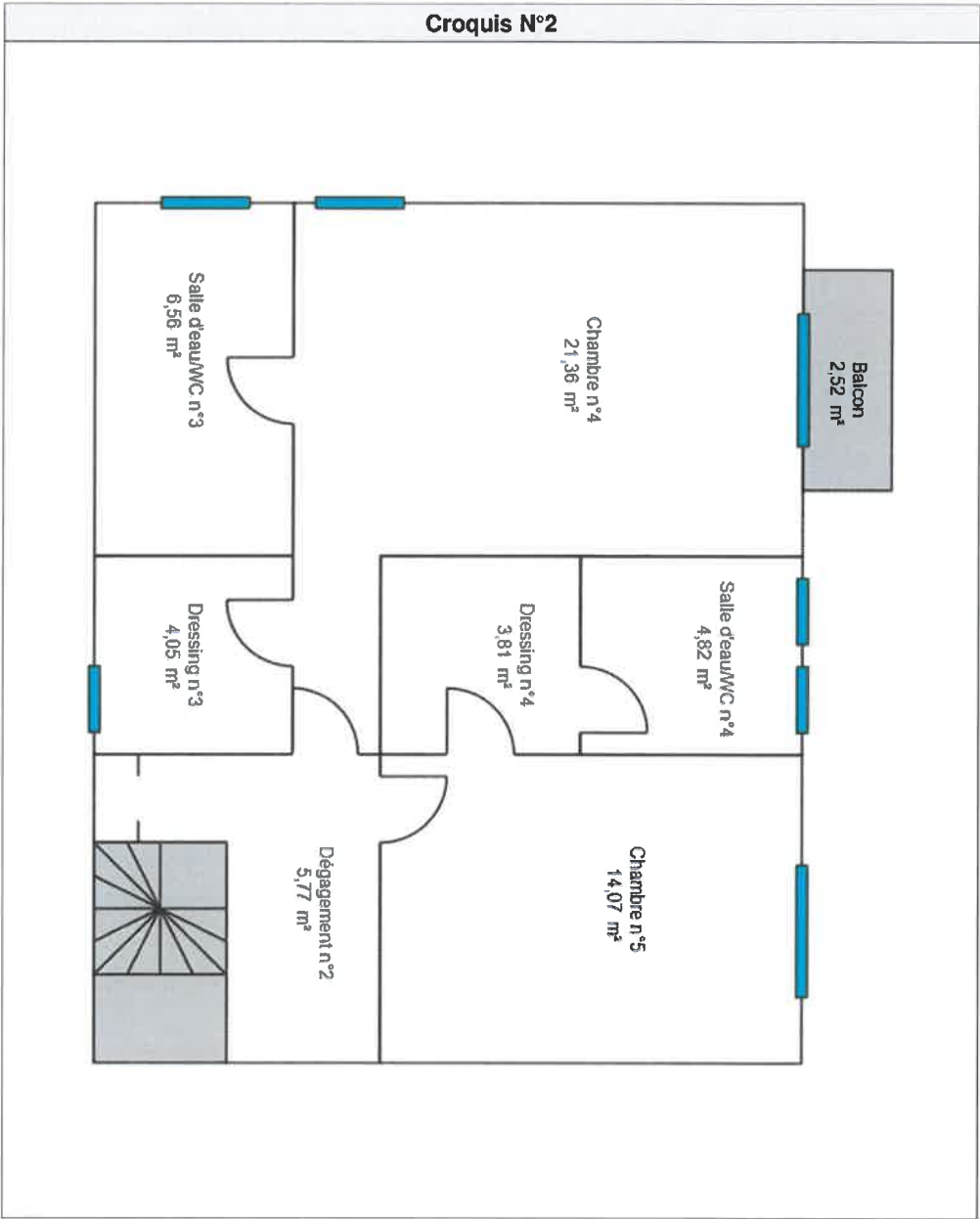
à LA GARDE, le 17/05/2024

Nom du responsable :
COTTURA Laurent

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1





DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2483E1765494Y
établi le : 17/05/2024
valable jusqu'au : 16/05/2034

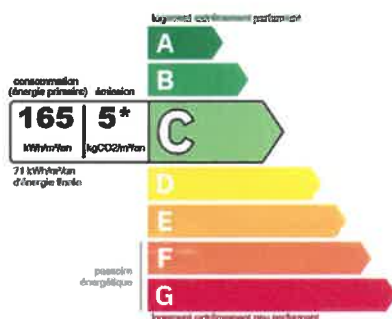
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe



adresse : 331 chemin de la Calade, 83310 GRIMAUD
type de bien : Maison individuelle N°1
année de construction : 2008
surface habitable : 216,25 m²
propriétaire : WHERELAND REAL ESTATE
adresse : 331 Chemin de la Calade, 83310 GRIMAUD

Performance énergétique et climatique

* 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 1176 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 6095 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre 2 161 € et 2 923 € par an

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

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

Informations diagnostiqueur

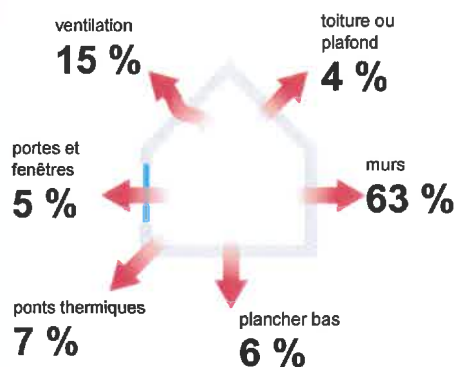
NOSTIKA Expertises
467 Rue Marc Delage
83130 LA GARDE
diagnostiqueur :
laurent COTTURA

tel 06.13.23.72.79
email : nostika.expertises.83@gmail.com
n° de certification : CPD12353
organisme de certification : I.Cert



A l'attention du propriétaire ou tenant du logement : Ce document est le résultat d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé par un professionnel habilité. Il est destiné à fournir des informations sur la performance énergétique du logement et à aider le propriétaire ou le locataire à améliorer la performance énergétique de son logement. Ce document est valable pendant 10 ans à compter de la date de réalisation du diagnostic. Pour en savoir plus, consultez le site www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRES BONNE

Système de ventilation en place



Ventilation par entrées d'air hautes et basses

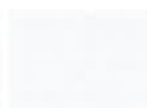
Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT



MOYEN



BON

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



toiture isolée



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Equipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil

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 photovoltaïques



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	26879 (11586 éf)	Entre 1 624€ et 2 198€	73%
eau chaude sanitaire	électrique	6796 (2955 éf)	Entre 411€ et 555€	20%
refroidissement	électrique	1145 (496 éf)	Entre 69€ et 93€	4%
éclairage	électrique	944 (410 éf)	Entre 57€ et 77€	3%
auxiliaires				0%
énergie totale pour les usages recensés		35 764 kWh (15 549 kWh é.f.)	Entre 2 161€ et 2 923€ 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 159,42l 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 -25,6% sur votre facture **soit -489 € 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 -73% sur votre facture **soit -59 € par an**

astuces

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



Consommation recommandée → 159,42l /jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40L.

66l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -26% sur votre facture **soit -124 € 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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 2 Nord Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu donnant sur Extérieur, non isolé Mur 1 Sud Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu donnant sur Extérieur, non isolé Mur 3 Est Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu donnant sur Extérieur, non isolé	insuffisante
 plancher bas	Plancher 1 Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton donnant sur Vide-sanitaire, non isolé	bonne
 toiture / plafond	Plafond 1 Combles aménagés sous rampants donnant sur Extérieur, isolé Plafond 2 Combles aménagés sous rampants donnant sur Extérieur, isolé	moyenne
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 15 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 15 mm) Fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 15 mm) avec Fermeture	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Pompe à chaleur Air/Air Electrique, installation en 2011, individuel sur Air soufflé
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau horizontal Electrique installation en 2008, individuel, production par accumulation
 climatisation	Pac air / air installée en 2011
 ventilation	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 climatisation	Arrêter le climatiseur en cas d'absence Entretien obligatoire par un professionnel tous les 2 ans
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 chauffe-eau	En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionelle). Utiliser un programmeur pour le faire fonctionner uniquement en heures creuses Vérifier la température d'eau du ballon (55°C -60°C) pour éviter le risque de développement de la légionelle (en dessous de 50°C) .
 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.
 vitrages	Bien nettoyer l'intérieur du dormant de fenêtre, pour une aération correct Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit Garder en tête que les protections solaires seront beaucoup plus efficaces à l'extérieur (volets) qu'à l'intérieur (stores) pour limiter les surchauffes en été. Ne pas obstruer les orifices de ventilation présents sur les fenêtres pour un meilleur refroidissement, fermer les fenêtres en journée, les ouvrir la nuit (selon faisabilité vis-à-vis du bruit, de la sécurité).

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4 Bis

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



éclairage

Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.



ventilation

Ne jamais boucher les entrées d'air

Les entrées d'air d'un vide sanitaire ne doivent jamais être obstruées au risque d'engendrer des problèmes d'humidité

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 : 15226 à 30452 €

lot	description	performance recommandée
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m².K/W



murs

des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.

Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.

Mise en place d'un isolant avec une résistance de $6\text{m}^2\text{k/W}$

Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.

Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.

Mise en place d'un isolant avec une résistance de $6\text{m}^2\text{k/W}$

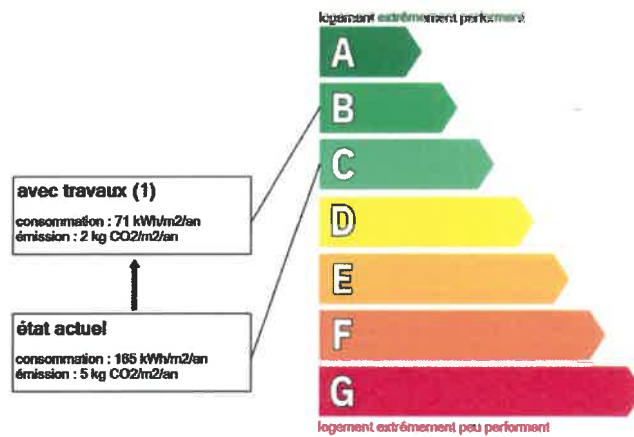
Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $R = 6\text{ m}^2\text{K/W}$ **Commentaire:**

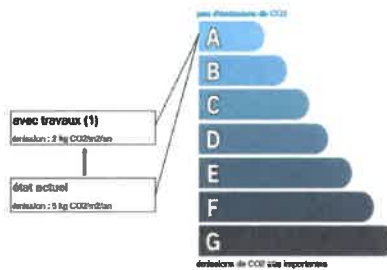
Néant

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 0800 800 700 (gratuit d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

france-renov.gouv.fr/aides



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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert ,Espace Performance Bat K Parc d'Affaires 35760 SAINT-GREGOIRE

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

Référence du DPE : **2483E1765494Y**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **CY-155**

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

Date de visite du bien : **17/05/2024**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Néant

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

Les valeurs par défauts utilisées en l'absence de justificatifs.

Les pathologies éventuelles, non prises en compte dans le calcul (isolant tassé ou mouillé, vitre cassée, équipement technique ne fonctionnant pas, fuites d'air...)

Les consommations affichées dans ce DPE sont celles associées à un comportement conventionnel.

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
généralités	Département		83 -Var
	Altitude	donnée en ligne	21
	Type de bien	observée ou mesurée	Maison Individuelle
	Année de construction	valeur estimée	2008
	Surface habitable du logement	observée ou mesurée	216,25
	Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	2
	Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	3,3

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
enveloppe	Surface	observée ou mesurée	63,04 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	35 cm
	Mur 1		
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Lourde
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	74,76 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	35 cm
	Mur 2		
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Lourde
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Mur 3		
	Surface	observée ou mesurée	33,27 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 35 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée 32,15 m²
Mur 4	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 35 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
Mur 5	Surface	observée ou mesurée 26,3 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 35 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
Mur 6	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée 30,03 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 35 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
Mur 7	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée 21,54 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 35 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
Mur 8	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée 23,43 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu
	Epaisseur mur	observée ou mesurée 35 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Lourde

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Plafond 1	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée 95,37 m²
	Type	observée ou mesurée Combles aménagés sous rampants
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Année isolation	document fourni 2006 à 2012
	Inertie	observée ou mesurée Légère
Plafond 2	Surface	observée ou mesurée 60,44 m²
	Type	observée ou mesurée Combles aménagés sous rampants
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Année isolation	document fourni 2006 à 2012
	Inertie	observée ou mesurée Légère
Plancher 1	Surface	observée ou mesurée 155,81 m²
	Type de plancher bas	observée ou mesurée Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Non
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée 67,4 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée 155,81 m²
	Inertie	observée ou mesurée Lourde
	Type d'adjacence	observée ou mesurée Vide-sanitaire
Fenêtre 1	Surface de baies	observée ou mesurée 2,5 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	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 Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Sans
	Orientation des baies	observée ou mesurée Ouest
	Type de masque proches	observée ou mesurée Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée Non Homogène
	Hauteur moyenne α, β	observée ou mesurée (Latéral est , 75) (Central est , 75) (Central ouest , 75) (Latéral ouest , 75)
	Présence de joints	observée ou mesurée Oui
Fenêtre 2	Surface de baies	observée ou mesurée 6,16 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	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 Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier $\geq 22\text{mm}$)
	Orientation des baies	observée ou mesurée Sud
	Position des baies en flanc de loggia	observée ou mesurée Oui
	Orientation de la façade	observée ou mesurée Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée Baie en fond de balcon ou fond et flanc de loggias
	Avancée l	observée ou mesurée 2,5 m
	Type de masques lointains	observée ou mesurée Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée 6,16 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	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 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 Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier $\geq 22\text{mm}$)
	Orientation des baies	observée ou mesurée Sud
	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 Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée 1,2 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
Fenêtre 4	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	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 Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Sans
	Orientation des baies	observée ou mesurée Sud

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 5	Type de masque proches	observée ou mesurée
	Type de masques lointains	observée ou mesurée
	Présence de joints	Oui
	Surface de baies	1,38 m²
	Type de vitrage	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	15 mm
	Présence couche peu émissive	Oui
	Gaz de remplissage	Air
	Double fenêtre	Non
	Inclinaison vitrage	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie	Nu intérieur
	Type ouverture	Fenêtres battantes
	Type volets	Sans
	Orientation des baies	Est
Fenêtre 6	Type de masque proches	observée ou mesurée
	Type de masques lointains	observée ou mesurée
	Présence de joints	Oui
	Surface de baies	1,8 m²
	Type de vitrage	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	15 mm
	Présence couche peu émissive	Oui
	Gaz de remplissage	Air
	Double fenêtre	Non
	Inclinaison vitrage	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie	Nu intérieur
	Type ouverture	Fenêtres battantes
	Type volets	Sans
	Orientation des baies	Nord
Fenêtre 7	Type de masque proches	observée ou mesurée
	Type de masques lointains	observée ou mesurée
	Présence de joints	Oui
	Surface de baies	3,08 m²
	Type de vitrage	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	15 mm
	Présence couche peu émissive	Oui
	Gaz de remplissage	Air
Fenêtre 7	Double fenêtre	Non
	Inclinaison vitrage	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 8	Type menuiserie	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie	Nu intérieur
	Type ouverture	Portes-fenêtres battantes
	Type volets	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier ≥ 22mm)
	Orientation des baies	Sud
	Type de masque proches	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Absence de masque lointain
	Présence de joints	Oui
	Surface de baies	1,1 m²
	Type de vitrage	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	15 mm
	Présence couche peu émissive	Oui
	Gaz de remplissage	Air
	Double fenêtre	Non
	Inclinaison vitrage	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie	Nu intérieur
	Type ouverture	Fenêtres battantes
	Type volets	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier ≥ 22mm)
Fenêtre 9	Orientation des baies	Sud
	Type de masque proches	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Absence de masque lointain
	Présence de joints	Oui
	Surface de baies	1,2 m²
	Type de vitrage	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	15 mm
	Présence couche peu émissive	Oui
	Gaz de remplissage	Air
	Double fenêtre	Non
	Inclinaison vitrage	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie	Nu intérieur
	Type ouverture	Fenêtres battantes
	Type volets	Sans
	Orientation des baies	Nord
	Type de masque proches	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Absence de masque lointain
	Présence de joints	Oui
Fenêtre 10	Surface de baies	0,59 m²
	Type de vitrage	Double vitrage vertical

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	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 Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier $\geq 22\text{mm}$)
	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 Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée 1,2 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Fenêtre 11	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 Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier $\geq 22\text{mm}$)
	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 Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée 1,2 m ²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
Fenêtre 12	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	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 Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier $\geq 22\text{mm}$)
	Orientation des baies	observée ou mesurée Sud

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 13	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 Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée 0,45 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Épaisseur lame air	observée ou mesurée 15 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	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 Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée Sans
	Orientation des baies	observée ou mesurée Nord
	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 Oui
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 17,6 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 23,2 m
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 10,5 m
Linéaire Plancher 1 Mur 4	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 10,5 m
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 17,6 m
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 23,2 m
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 10,5 m
Linéaire Mur 4 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 10,5 m
Linéaire Mur 5 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 8,2 m
Linéaire Mur 6 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 9,6 m
Linéaire Mur 7 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 7,1 m

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Mur 8 (vers le bas)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Plancher Intermédiaire lourd - Mur lourd
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	7,1 m
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	16,5 m
Linéaire Mur 3 (à gauche du refend)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	3,3 m
Linéaire Mur 6 (à gauche du refend)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	6,6 m
Linéaire Mur 7 (à gauche du refend)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	6,6 m
Linéaire Mur 8 (à gauche du refend)	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Refend - Mur
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	3,3 m

Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
équipements	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	observée ou mesurée	216,25 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée	2011
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	valeur par défaut	Non
	SCOP / COP	valeur par défaut	2,6
	Type émetteur	observée ou mesurée	Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	216,25 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Divisé
	Équipement d'intermittence	observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
	Type générateur	observée ou mesurée	Chauffe-eau horizontal Electrique
	Année installation	valeur par défaut	2008
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée	Individuel
	Pièces alimentées contiguës	observée ou mesurée	Oui
	Production en volume habitable	observée ou mesurée	Non
	Volume de stockage	observée ou mesurée	200 L
Pac air / air	Type de ballon	observée ou mesurée	Chauffe-eau horizontal
	Surface habitable refroidie	observée ou mesurée	216,25 m²
	Année installation équipement	observée ou mesurée	2011
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electrique
Ventilation	Type de ventilation	observée ou mesurée	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
	Année installation	valeur par défaut	2008
	Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée	Non
	Menuiseries avec joints	observée ou mesurée	Oui

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)
Département : **VAR**
Commune : **GRIMAUD (83310)**
Adresse : **331 chemin de la Calade**
Lieu-dit / immeuble : **Val Grimaud villa n° 1**
Réf. Cadastre : **CY - 155**
 - Désignation et situation du lot de (co)propriété :
- Type d'immeuble : **Maison individuelle**
Date de construction : **2008**
Année de l'installation :
Distributeur d'électricité : **Enedis**
Rapport n° : **7977 WHERELAND REAL ESTATE ELEC**
La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

- Identité du donneur d'ordre
Nom / Prénom : **PLATON MAGNE TURNER**
Tél. : Email :
Adresse : **6 rue Molière 83000 TOULON**
- Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : ☐
Autre le cas échéant (préciser) ☒ **Cabinet d'avocats**
- Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :
SA WHERELAND REAL ESTATE 331 Chemin de la Calade 83310 GRIMAUD

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

- Identité de l'opérateur :
Nom : **COTTURA**
Prénom : **laurent**
Nom et raison sociale de l'entreprise : **NOSTIKA Expertises**
Adresse : **Res Pénélope D 467 Rue Marc Delage**
83130 LA GARDE
N° Siret : **509 764 528 00022**
Désignation de la compagnie d'assurance :
N° de police : date de validité :
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.Cert** , le **23/01/2024** , jusqu'au
N° de certification : **CPDI2353**

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

Néant

(1)

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

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)
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.

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

(1) Références des numéros d'article selon 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

Les risques liés à une installation électrique dangereuse sont nombreux et peuvent avoir des conséquences dramatiques. Ne vous fiez pas à une installation électrique qui fonctionne. L'usure ou des modifications de l'installation ont pu rendre votre installation dangereuse. Les technologies et la réglementation évolue dans ce domaine régulièrement. Une installation en conformité il y a quelques années peut donc présenter des risques.

Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

- faite lever les anomalies, indiquées dans ce rapport, par un professionnel qualifié, dans le cadre d'une mise en sécurité de l'installation
 - ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir au préalable coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule), ne pas démonter le matériel électrique type disjoncteur de branchement,
 - faire changer immédiatement les appareils ou matériels électriques endommagés (prise de courant, interrupteur, fil dénudé),
 - ne pas percer un mur sans vous assurer de l'absence de conducteurs électriques encastrés,
 - respecter, le cas échéant, le calibre des fusibles pour tout changement (et n'utiliser que des fusibles conformes à la réglementation),
 - ne toucher aucun appareil électrique avec des mains mouillées ou les pieds dans l'eau,
 - ne pas tirer sur les fils d'alimentation de vos appareils, notamment pour les débrancher
 - limiter au maximum l'utilisation des rallonges et prises multiples,
 - manœuvrer régulièrement le cas échéant les boutons test de vos disjoncteurs différentiels,
 - faites entretenir régulièrement votre installation par un électricien qualifié.
- Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<u>Appareil général de commande et de protection</u> Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u> Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u> Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u> Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u> 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.
<u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u> 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.
<u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u> 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.
<u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Informations complémentaires :

<u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u> 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.
<u>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</u> 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.
<u>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum) :</u> 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 17/05/2024 Date de fin de validité : 16/05/2027 Etat rédigé à LA GARDE Le 17/05/2024 Nom : COTTURA Prénom : laurent 

NOSTIKA Expertises

Diagnostics Techniques Immobiliers

467 Rue Marc Delage
83130 LA GARDE 06.13.23.72.79 /
04.94.31.63.58
nostika.expertises.83@gmail.com

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

• Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Maison individuelle**

Adresse : **Val Grimaud villa n°1**

331 chemin de la Calade 83310 GRIMAUD

Nombre de Pièces : **6**

Numéro de Lot :

Référence Cadastre : **CY - 155**

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.

Descriptif du bien : **Maison individuelle de 6 pièces construit(e) en 2008 comprenant : 1 entrée, 1 salon, 5 chambres, 1 salle de bains, 4 salles d'eau/WC, 2 dégagements, 4 dressings, 1 WC et 1 garage**

Encombrement constaté : **Néant**

Escalier :

Mitoyenneté : **NON** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

B DESIGNATION DU CLIENT

• Désignation du client

Nom / Prénom : **AARPI PLATON MAGNE TURNER**

Qualité : **Cabinet d'avocats**

Adresse : **6 rue Molière
83000 TOULON**

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

Nom / Prénom :

Qualité :

Adresse :

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 : **COTTURA laurent**

Raison sociale et nom de l'entreprise :

EURL NOSTIKA Expertises

Adresse : **467 Rue Marc Delage 83130 LA GARDE**

N° siret : **509 764 528 00022**

N° certificat de qualification : **CPDI2353**

Date d'obtention : **23/01/2024**

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

Espace Performance Bat K

Parc d'Affaires

35760 SAINT-GRÉGOIRE

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA Assurance**

N° de contrat d'assurance : **10147629504**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2024**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

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) *
RDC		
Entrée	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salon	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Chambre n°1	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Chambre n°2	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Chambre n°3	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dégagement n°1	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dressing n°1	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dressing n°2	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salle de Bains	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salle d'eau/WC n°1	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salle d'eau/WC n°2	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
WC	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Garage	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Sans		
Escalier	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Combles	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
1er		
Chambre n°4	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Chambre n°5	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dégagement n°2	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dressing n°3	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dressing n°4	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salle d'eau/WC n°3	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salle d'eau/WC n°4	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Balcon	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
LEGENDE		
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.	
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, chaudières, ...	
(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
Toutes les parties bois prises dans la maçonnerie, toutes les parties inaccessibles sans destruction (faces cachées des menuiseries; éléments bois sous sol carrelé, doublages murs et plafonds...) les solivages bois recouverts par des matériaux divers Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les locaux ou endroits non accessibles ou non visibles du fait de leur encombrement le jour de la visite	

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
Absence d'indice d'infestation de termites aux abords de la construction Eviter les bois divers, cartons, livres... en contact avec le sol (terre battue) Combles éviter l'humidité, éviter le confinement, assurer une bonne ventilation. 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
Absence d'indices d'infestation de termites

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 16/11/2024. 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.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : 7977 WHERELAND REAL ESTATE T

Fait à : LA GARDE le : 17/05/2024

Visite effectuée le : 17/05/2024

Durée de la visite : 1 h 00 min

Nom du responsable : COTTURA Laurent

Opérateur : Nom : COTTURA

Prénom : laurent

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

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: 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.

7977 WHERELAND REAL ESTATE T

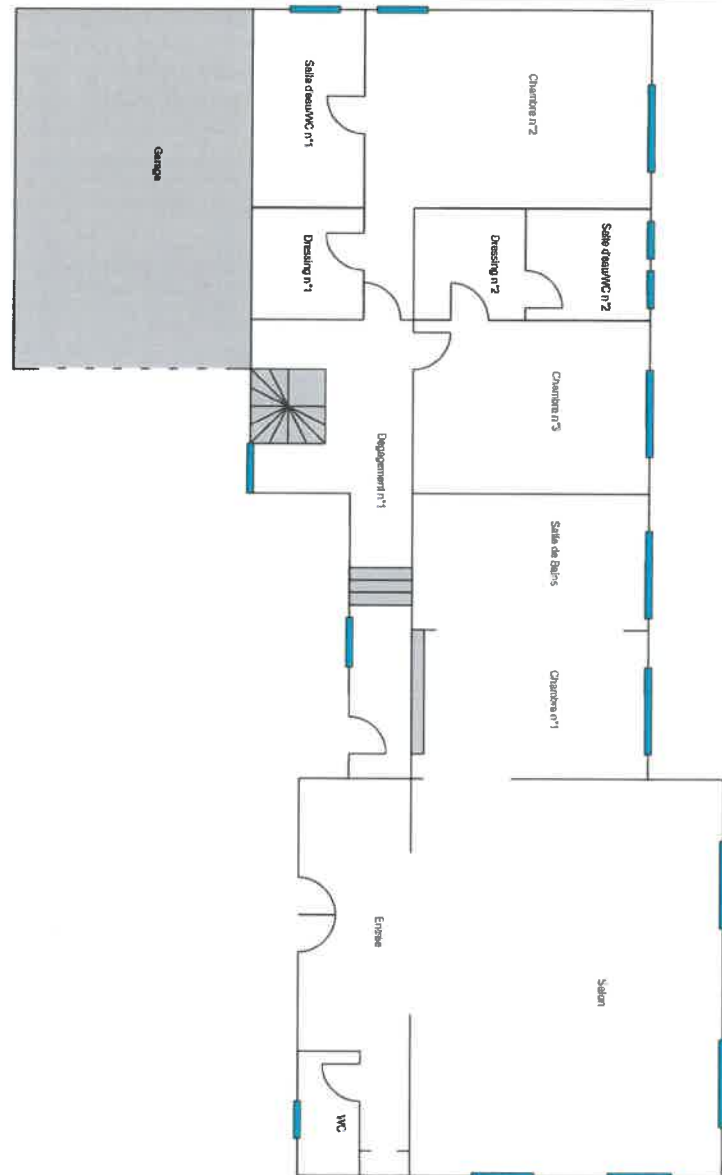
NOSTIKA EXPERTISES

RCS TOULON - RCP : AXA Assurance - APE/NAF : 7120B

4/7

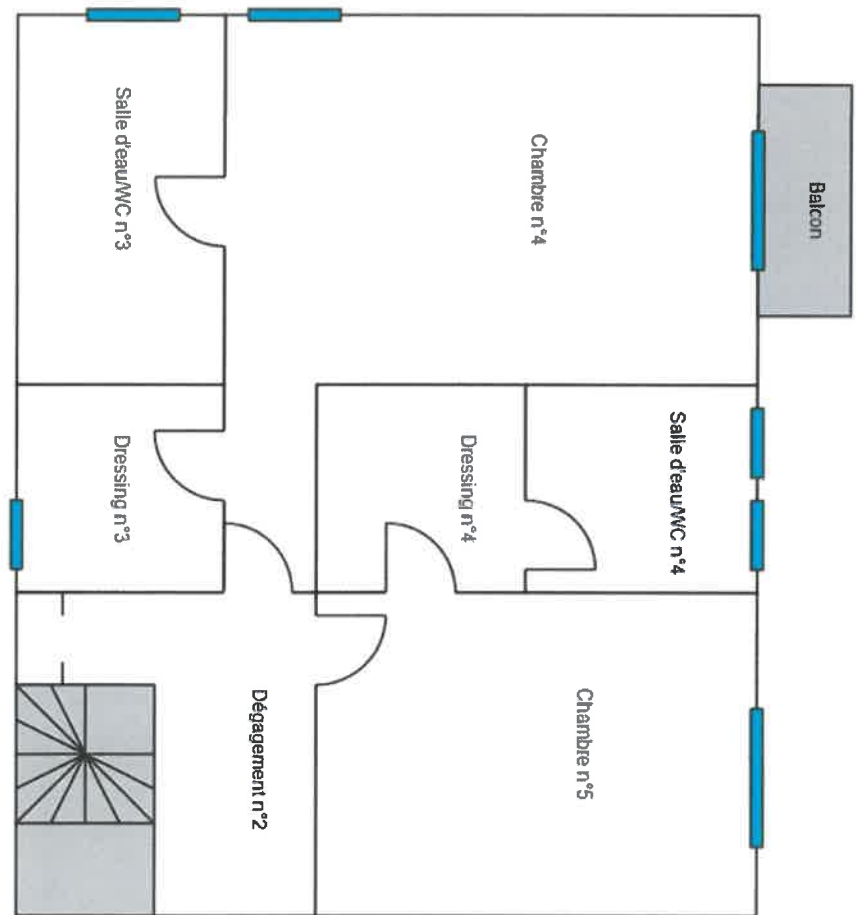
DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Croquis N°2



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

CERTIFICAT DE QUALIFICATION	
 Certificat de compétences Diagnosticteur Immobilier N° CPDI2353 Version 011	
Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que : Monsieur COTTURA Laurent	
Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes	
Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 06/12/2023 - Date d'expiration : 05/12/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 06/12/2023 - Date d'expiration : 05/12/2030
Energie sans mention	Energie sans mention (1) Date d'effet : 24/11/2021 - Date d'expiration : 23/11/2028
Gaz Electricité	Etat des installations intérieures gaz/électricité (1) Date d'effet : 23/01/2024 - Date d'expiration : 22/01/2031
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (2) Date d'effet : 23/10/2023 - Date d'expiration : 22/10/2030
En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit. Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse https://www.icert.fr/liste-des-certifies/ Valable à partir du 23/01/2024.	
	
121 Arrêté du 14 décembre 2020 relatif aux modalités de certification des personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes	
 I.Cert Institut de Certification Certification de personnes Diagnosticteur Portée disponible sur www.icert.fr Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire  NOSTIKA EXPERTISES AGENCE D'EXPERTISE IMMOBILIERE SAS 100% CAPITAL FRANÇAIS	
CPB 01 FP 11 19 v18	

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

331 CHEMIN DE LA CALADE 83310 GRIMAUD

Adresse: 331 Chemin de la Calade 83310 GRIMAUD
Coordonnées GPS: 43.272776, 6.535846
Cadastre: CY 155

Commune: GRIMAUD
Code Insee: 83068

Reference d'édition: 2715630
Date d'édition: 21/05/2024

Vendeur:
WHERELAND REAL ESTATE
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit	
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2	
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3	
Informatif Soils Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation ✓ Les Maures	Approuvé 29/12/2005
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Les Maures	Approuvé 29/12/2005
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Les Maures	Prescrit 06/01/1997
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers	
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques	

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/> **SGBYC**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral				
N°	DDTM/SPP/PR/2023-02	du	16 OCT. 2023	Mis à jour le
Adresse de l'immeuble		Code postal ou Insee		Commune
331 Chemin de la Calade		83310		GRIMAUD
Références cadastrales :		CY 155		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
Inondation	crue torrentielle	remontée de nappe		avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique		feux de forêt
séisme	volcan	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui	Non	
Situation de l'immeuble au regard du risque érosion				
> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)				
Si oui, exposition à l'horizon des:		Oui	Non	X
	30 ans		100 ans	
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
	mouvements de terrain	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui	Non	
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé				
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :		Oui	Non	X
effet toxique	effet thermique	effet de surpression		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé				
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :		Oui	Non	X
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				
L'immeuble est situé en zone de prescription		Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location		Oui	Non	
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire				
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :				
zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
Information relative à la pollution de sols				
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)				
		Oui	Non	X
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon				
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3				
		Oui	X	Non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB				
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:	zone D	zone C	zone B	zone A
	faible	modérée	forte	très forte
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*				
* catastrophe naturelle minière ou technologique				
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente				
vendeur	date / lieu		acquéreur	Non
WHERELAND REAL ESTATE	21/05/2024 / GRIMAUD			

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

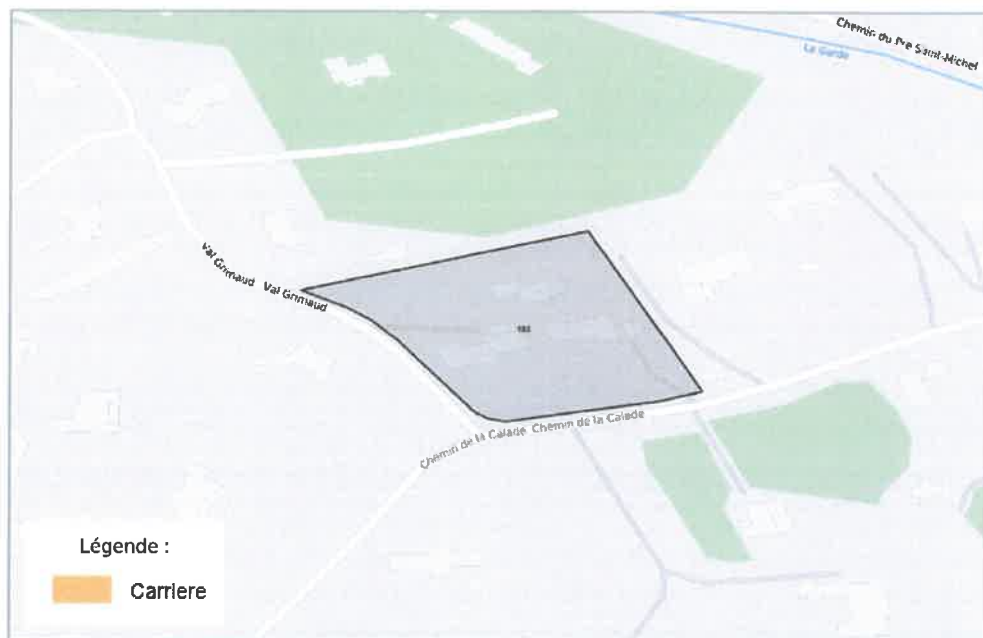
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



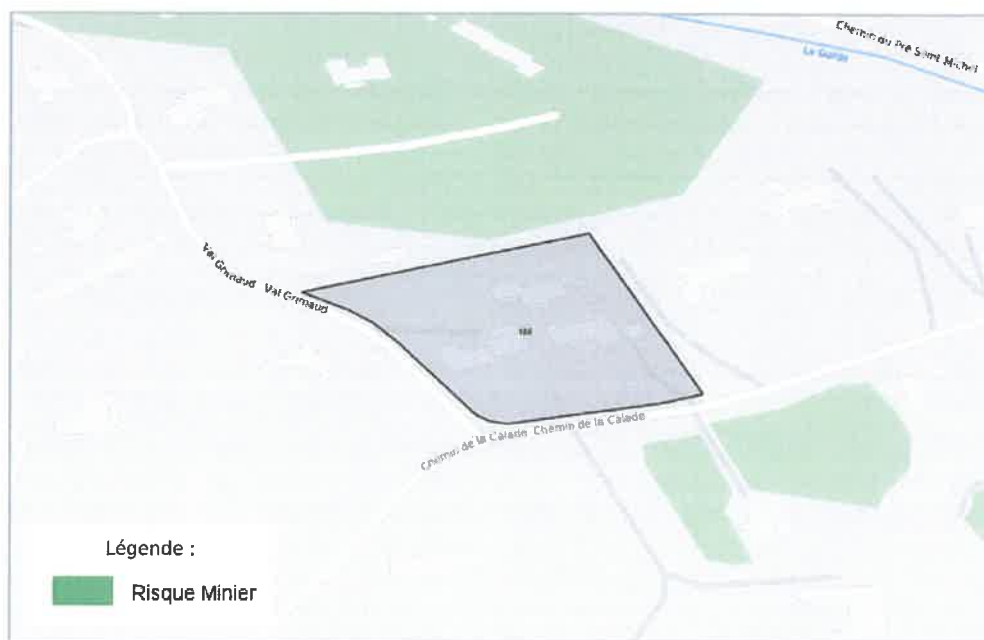
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



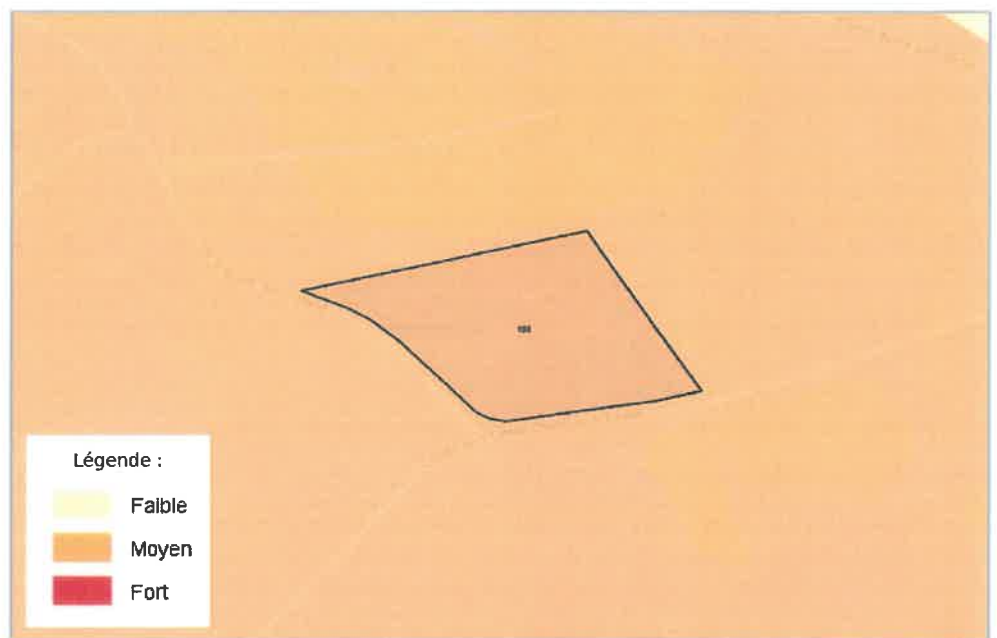
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



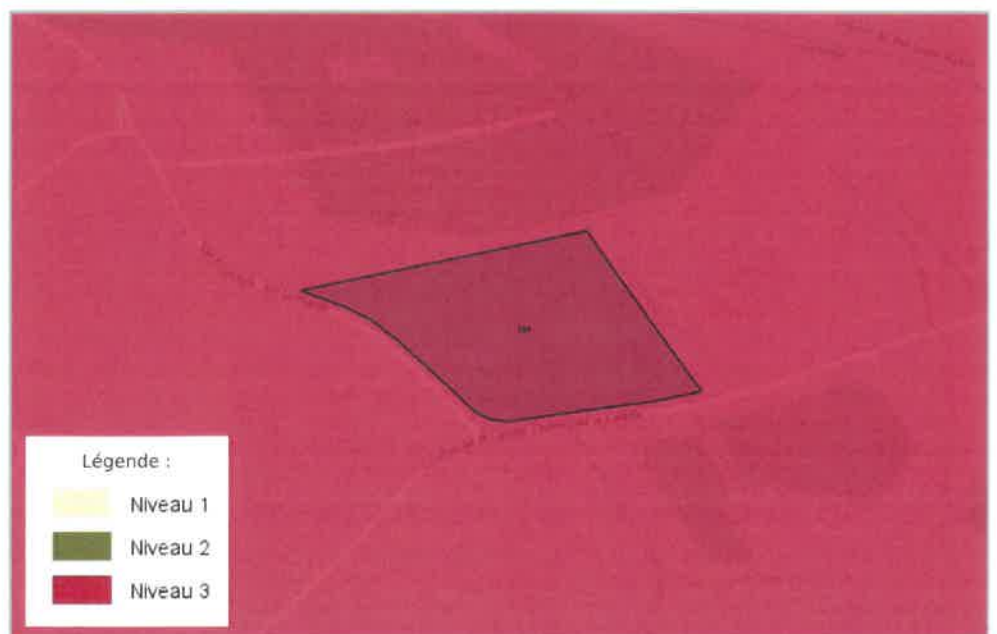
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



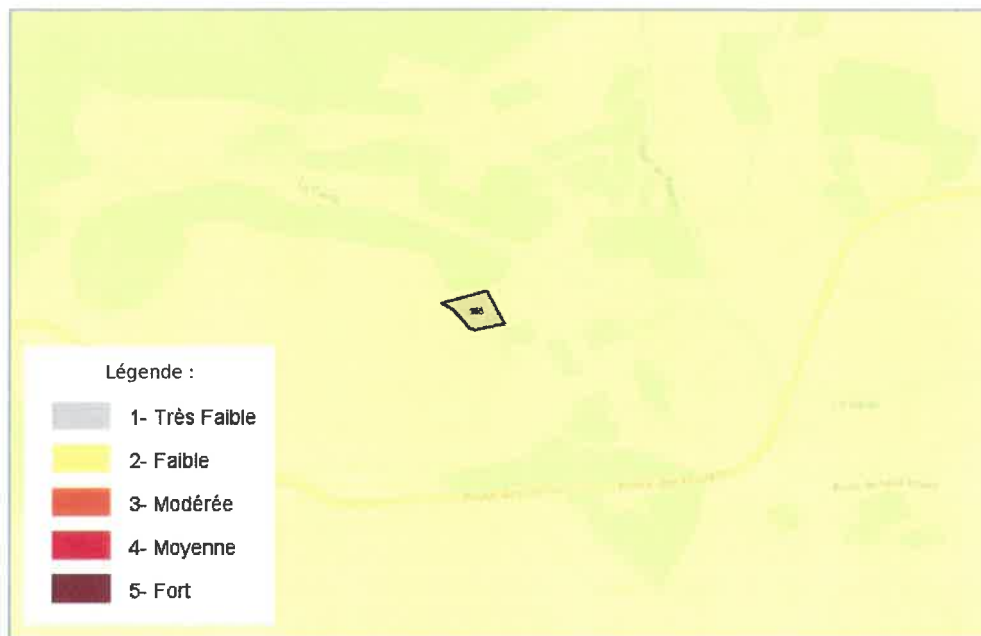
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



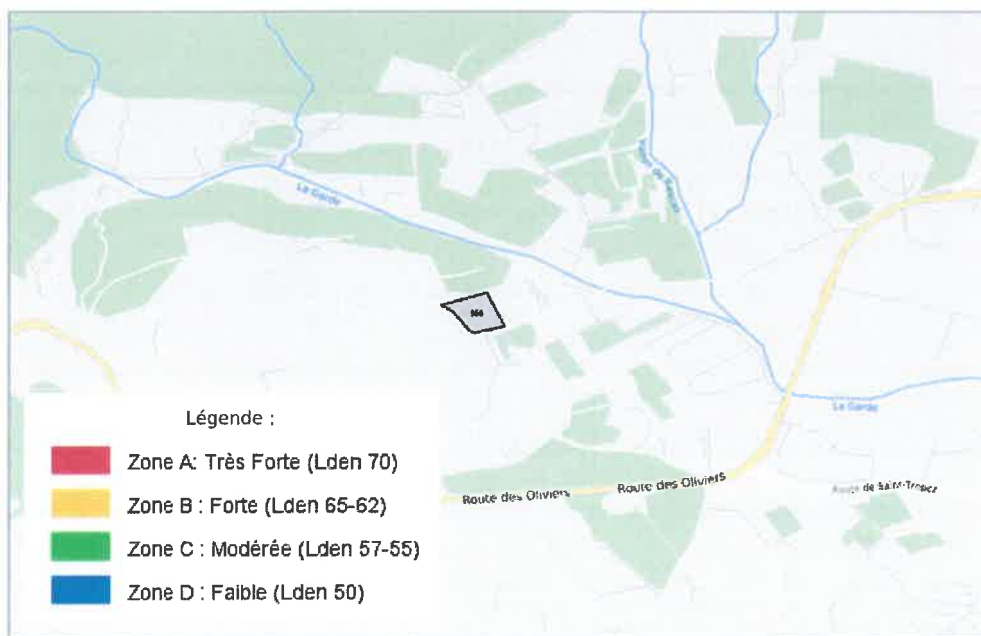
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Ministère du Développement Durable

Préfecture : Var
Commune : GRIMAUD

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

331 Chemin de la Calade
83310 GRIMAUD

Sinistres Indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/2000	25/12/2000	29/05/2001	14/06/2001	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/07/2002	14/07/2002	29/10/2002	09/11/2002	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/12/2012	15/12/2012	20/02/2013	28/02/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/03/2013	08/03/2013	08/07/2013	11/07/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/11/2014	28/11/2014	03/12/2014	04/12/2014	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	02/12/2019	12/12/2019	19/12/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/01/1988	15/01/1988	22/06/1988	30/06/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	27/09/1992	26/10/1993	03/12/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1994	26/06/1994	15/11/1994	24/11/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/01/1996	14/01/1996	02/02/1996	14/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/09/1996	22/09/1996	21/01/1997	05/02/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/09/2009	18/09/2009	16/10/2009	21/10/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2009	22/10/2009	10/12/2009	13/12/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/06/2010	15/06/2010	29/10/2010	03/11/2010	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	☐ OUI	☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



**QUE FAIRE
EN CAS DE...**

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :**
loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds**
pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H**
avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRUTEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie: **ELOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments.
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



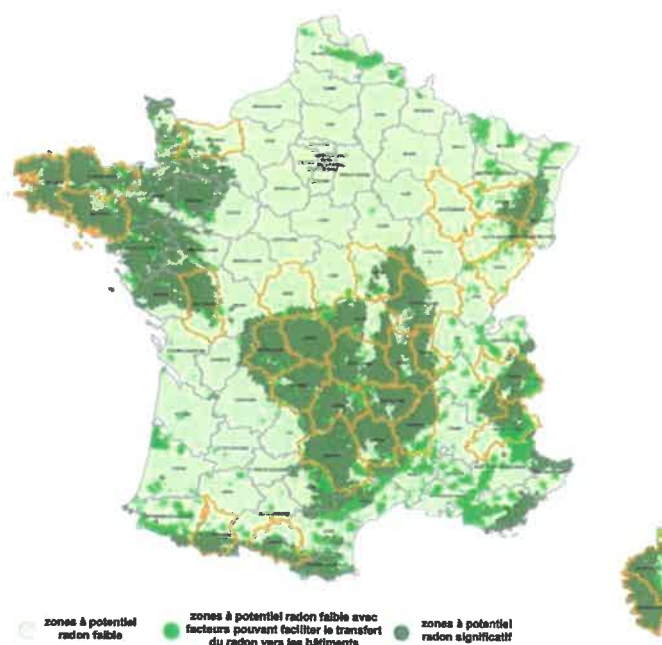
ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **GRIMAUD (83310)** est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites Internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/1iste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/