

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le VINGT QUATRE JUILLET**

**A la requête de :**

**La société INTRUM DEBT FINANCE AG**, anciennement INTRUM JUSTITIA DEBT FINANCE AG, société anonyme inscrite au RCS de Zug (Suisse) sous le numéro 020 3020 910 7, ayant son siège à Zug (Suisse), Industriestrasse, 13C, représentée par la société INTRUM CORPORATE, SAS au capital social de 26.156.00,00 euros, immatriculée sous le numéro B797 546 769 au RCS de Nanterre, dont le siège social est sis à 92500 RUEIL MALMAISON, immeuble Les Passerelles, 104, avenue Albert 1<sup>er</sup>, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité au dit siège.

Venant aux droits de la SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, SA au capital de 546.601.552,00 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 097 902, dont le siège social est à 75009 PARIS, 1, boulevard Haussmann, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, y domicilié ès-qualité.

En vertu d'un bordereau de cession de créance en date du 16 juin 2023

Ayant pour avocat Maître Laurence DE SANTI, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, membre de la SCP DRUJON D'ASTROS ET ASSOCIES, cabinet d'avocat sis à AIX-EN-PROVENCE, 9 bis, place John Rewald.

**En vertu :**

- 1) D'un acte de vente reçu par Maître LESAULT-LEURET, notaire à PONT-DE-L'ARCHE en date du 2 janvier 2015, contenant prêt consenti par la BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE pour une somme de 187.230,79 euros à :
  - Monsieur Mabrouk BARBACHI, né le 24 mai 1972 à BOUGAA (Algérie),
  - Madame Kadra BARBACHI née MERATI, le 17 avril 1967 à ISTRES,

Tous deux de nationalité française et débiteurs solidaires, demeurant et domiciliés ensemble à 13800 ISTRES, 38, rue de la Farandole

- 2) Des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Je, **Maître Laurent SCHELOUCH**, Commissaire de Justice associé au sein de la "SELARL HUISSIERS REUNIS" Office de BERRE L'ETANG, y demeurant 394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la guerre 14-18 à 13130 BERRE L'ETANG,



**dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre des consorts BARBACHI,**

**certifie m'être rendu ce jour, 24 juillet 2024 à 14 heures, accompagné de Monsieur Jonathan DURAND, du cabinet GENERALE SERVICES CONTROLES, à l'effet d'effectuer les opérations descriptives du bien immobilier objet de la présente procédure appartenant aux époux BARBACHI et sis à ISTRES, 38, rue de la Farandole.**

**Là étant, j'ai pu procéder comme ci-après à mes opérations descriptives :**

Le bien dont s'agit est constitué d'une parcelle de terre sur laquelle une construction y est édiflée, à l'adresse ci-dessus indiquée, cadastrée « lieu-dit Tour de Nedon », section CV0533, d'une contenance de 1 are et 69 centiares.

La maison, suivant les mesures prises par Monsieur DURAND de la société GENERALE SERVICES CONTROLES, dont le rapport intégral est annexé au présent procès-verbal descriptif, dispose d'une **superficie loi Carrez totale de 86,71 m<sup>2</sup>, et d'une surface au sol totale de 110,94 m<sup>2</sup>.**

Le logement est constitué d'une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant à ce jour une pièce « à vivre » au rez-de-chaussée avec cuisine ouverte à l'américaine, un wc indépendant, et un garage qui a été transformé en un petit dégagement desservant une salle de bain et une chambre.

À l'étage, un palier dessert trois chambres à coucher, un wc indépendant, ainsi qu'une salle de bain, à ce jour condamnée.

L'accès à la maison s'effectue par la rue de la Farandole.

Le site est séparé de la voie publique par un muret en béton faisant office de clôture.

Le portillon est à ce jour manquant.

On accède à la maison en franchissant d'abord une terrasse carrelée, au centre de laquelle se trouve un palmier.

Une baie vitrée en aluminium ouvre ensuite sur une véranda carrelée au sol, avec lambris apposé sur les parois murales.

La porte d'accès à la maison se trouve dans cette véranda.

## **1) Rez-de-chaussée :**

### **1) Pièce principale faisant office de « pièce à vivre » et de cuisine ouverte à l'américaine :**

-Sol : revêtement de carreaux de grès 60 x 60, de couleur gris anthracite.

-Les parois murales sont peintes.

Deux radiateurs de chauffage à gaz équipent cette pièce principale.

-Peinture au plafond avec spots lumineux incorporés.

Dans la partie « cuisine ouverte », se trouvent plusieurs éléments de rangement ainsi que tous les éléments électroménagers traditionnels.

Cette pièce principale reçoit le jour par deux portes-fenêtres chacune équipées de volets, ouvrant sur une terrasse carrelée avec cuisine d'été, et petit abri de jardin en dur situé à l'extrémité de cette terrasse.

La pièce reçoit en outre le jour par une porte-fenêtre ouvrant sur l'avant de la maison.

Dans la cuisine, j'ai constaté la présence d'une chaudière à gaz assurant à la fois la distribution d'eau chaude ainsi que le chauffage à l'intérieur du bien immobilier.

Enfin, dans cette pièce principale, se trouve un placard.

### **2) WC :**

-Les prestations de sol présentent les mêmes caractéristiques que dans la pièce principale.

-Carreaux de faïence à mi-hauteur des parois murales.

-Peinture en partie haute des murs ainsi qu'au plafond.

Le WC est équipé d'une cuvette à l'anglaise avec chasse dorsale et rince-main.

### **3) Garage transformé :**

Ce garage a été remplacé par un petit dégagement desservant une salle de bain et une chambre.

Son accès s'effectue par le franchissement d'une porte coulissante, à partir de la pièce principale.

#### **a) Dégagement :**

-Sol présentant les mêmes caractéristiques que dans la pièce principale.

-Renforcement à usage de placard.

-Peinture au plafond.

b) Chambre à coucher :

-Sol : revêtement de parquet.

-Peinture sur les parois murales ainsi qu'au plafond.

Présence d'un convecteur électrique dans cette pièce, qui reçoit le jour par un vasistas.

Présence de placards.

c) Salle de bain :

-Revêtement de petits carreaux sur le sol.

-Carreaux de faïence sur les parois murales.

-Peinture au plafond.

Cette salle de bain est équipée d'une structure avec deux vasques incorporées, avec distribution d'eau courante chaude et froide au-dessus de chacune des vasques, et d'une cabine de douche.

Aucune ouverture n'aère cette salle de bain.

**II) Etage :**

On y accède en empruntant un escalier avec marches en bois.

Les parois murales de la montée d'escalier sont peintes.

À l'étage se trouve un palier desservant trois chambres, un WC indépendant et une salle de bain, à ce jour condamnée.

**1) Palier :**

-Sol : revêtement de parquet.

-Peinture sur les parois murales ainsi qu'au plafond.

À l'extrémité, se trouve un rangement agencé avec des étagères.

-Sur ce palier, au plafond, présence d'une trappe permettant l'accès aux combles de la maison.

**2) Les trois chambres à coucher :**

Les trois chambres à coucher présentent les mêmes caractéristiques, à savoir des lattes de parquet au sol, peinture sur les parois murales et au plafond.

Chaque chambre reçoit le jour par une fenêtre et est équipée d'un radiateur.

Une seule chambre dispose d'un placard.

### **3) WC indépendant :**

-Sol présentant les mêmes caractéristiques que dans les pièces de l'étage.

-Peinture sur les parois murales ainsi qu'au plafond.

Ce WC est équipé d'une cuvette à l'anglaise avec double battant et une chasse dorsale.

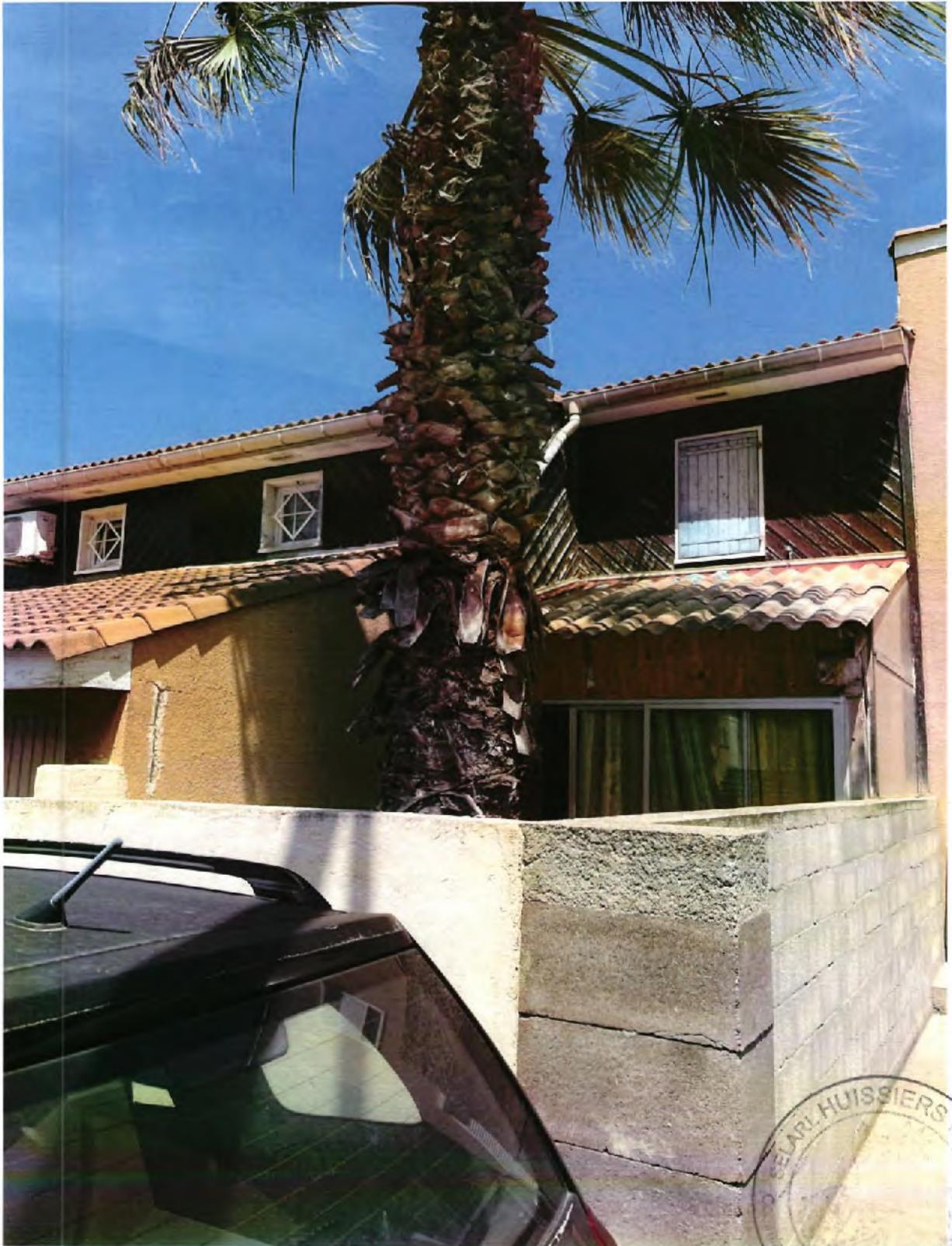
### **4) Pièce ayant fait office de salle de bain :**

Cette pièce est à ce jour condamnée.

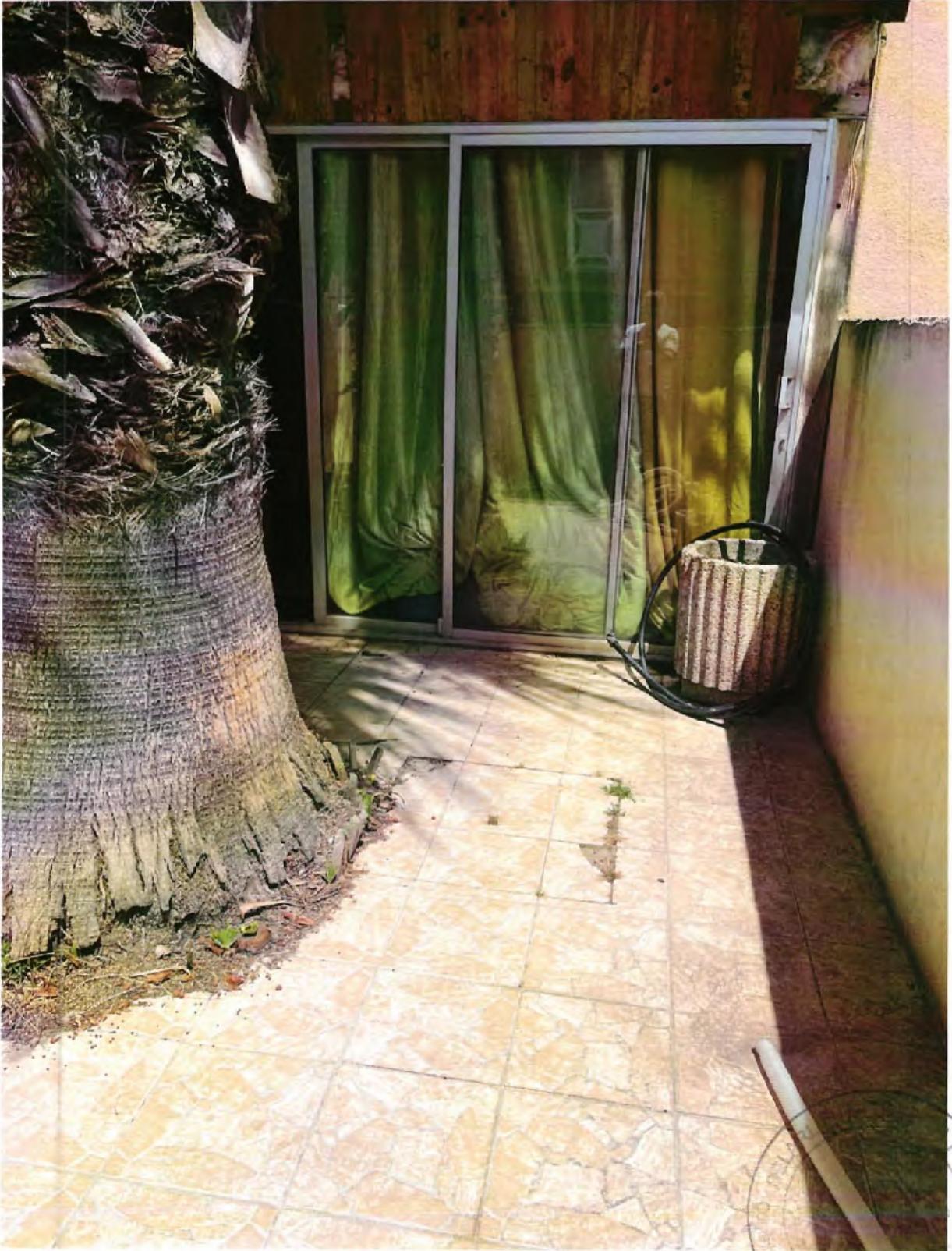
Tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances d'appartenance et dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et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

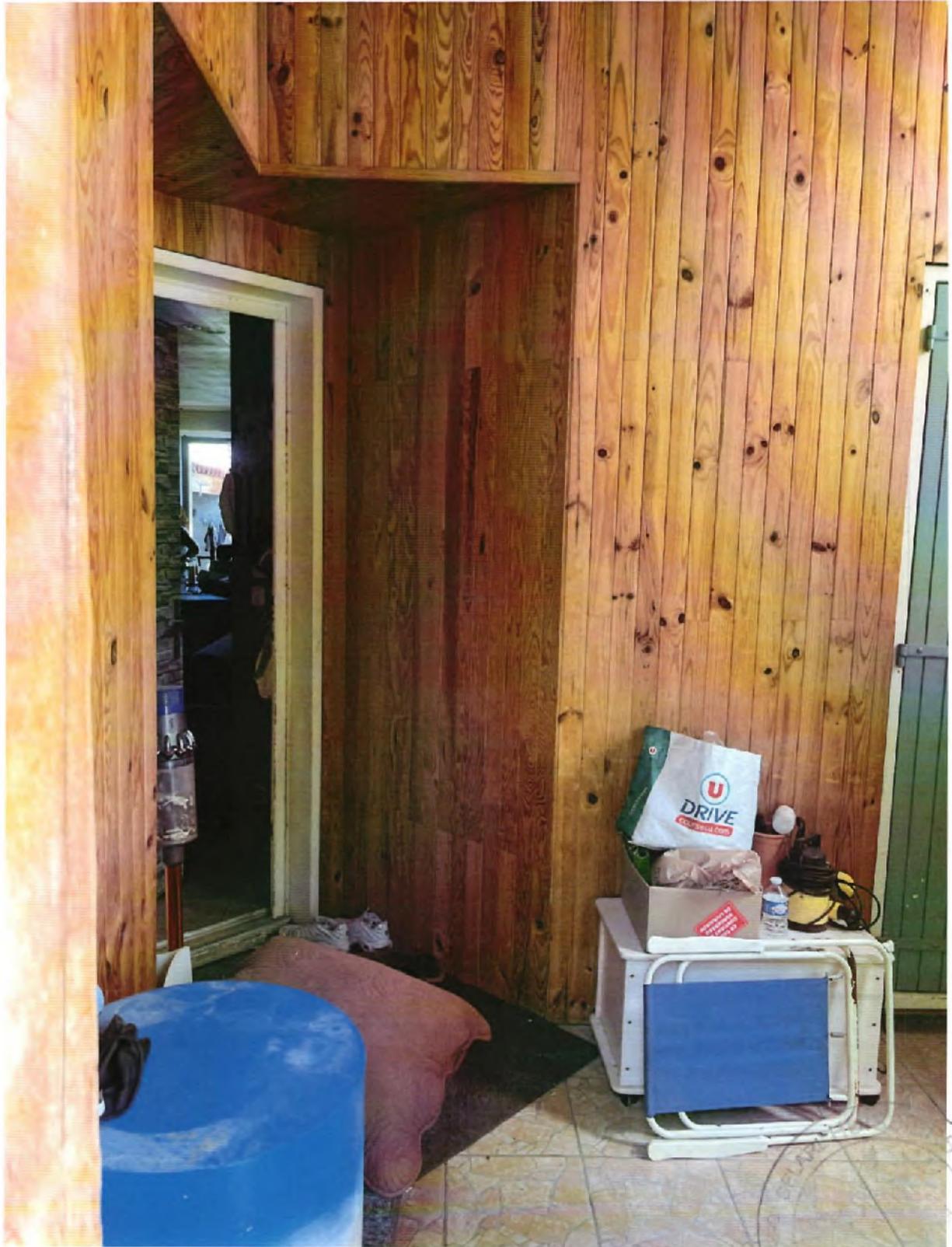
**Le bien est à ce jour occupé par Monsieur et Madame BARBACHI, ainsi que par l'une de leurs trois filles, âgée à ce jour de 19 ans.**

J'ai ensuite pris DIX-HUIT clichés photographiques des lieux que je certifie exacts et conformes à mes constatations.



SELARI HUISSIERS  
Saire Justice - 13130 BERRE LETRANG





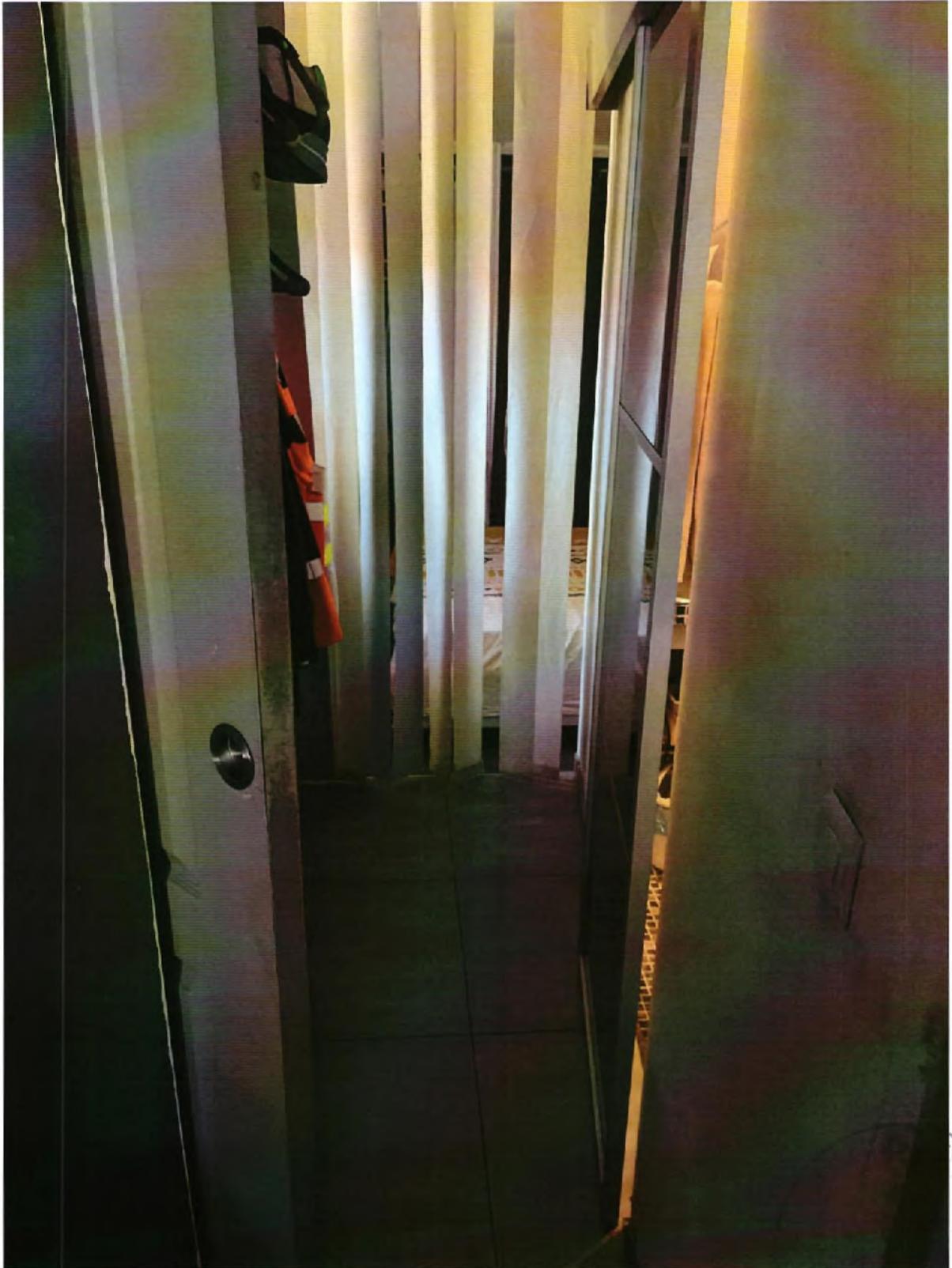
BERRE LEITING 13130

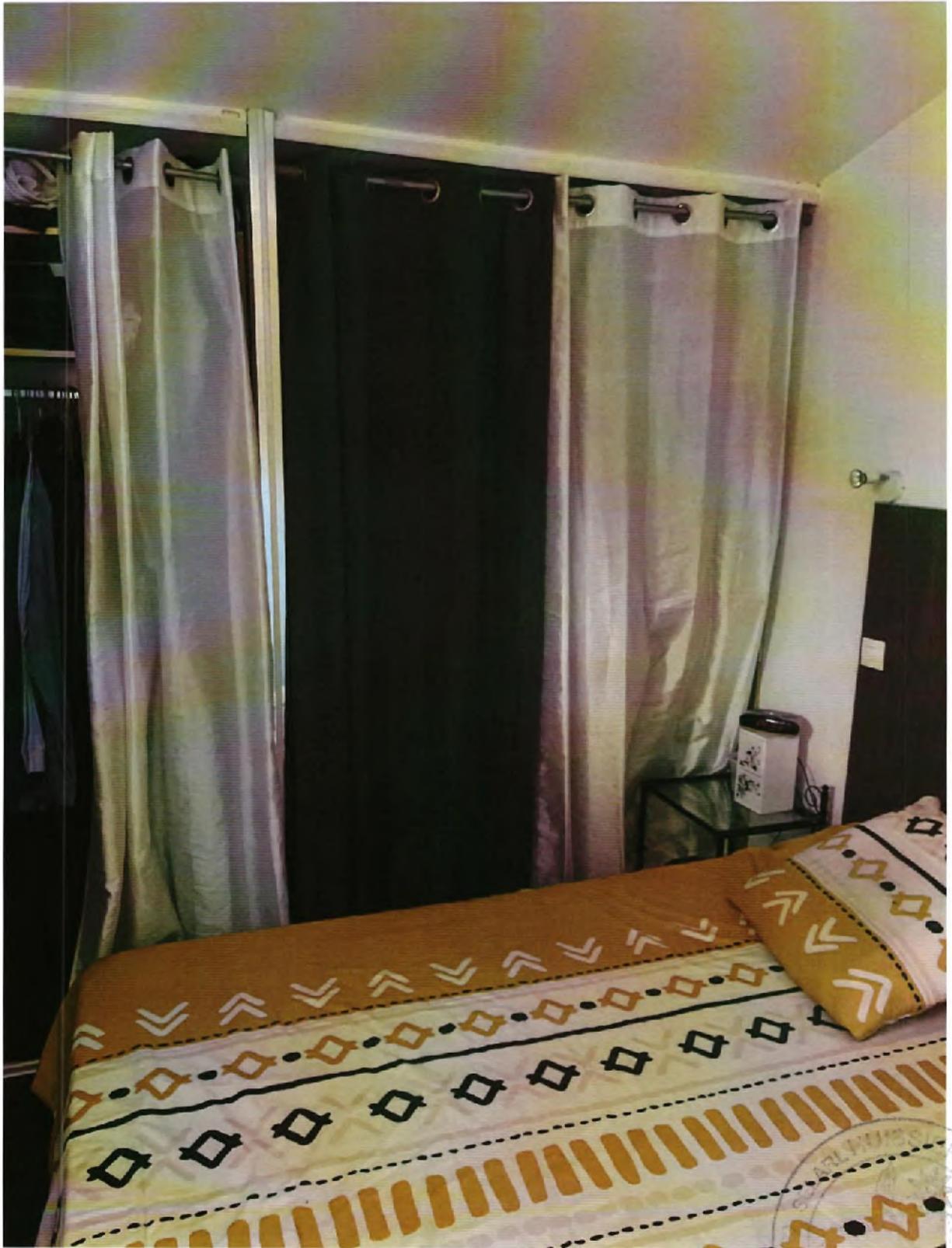


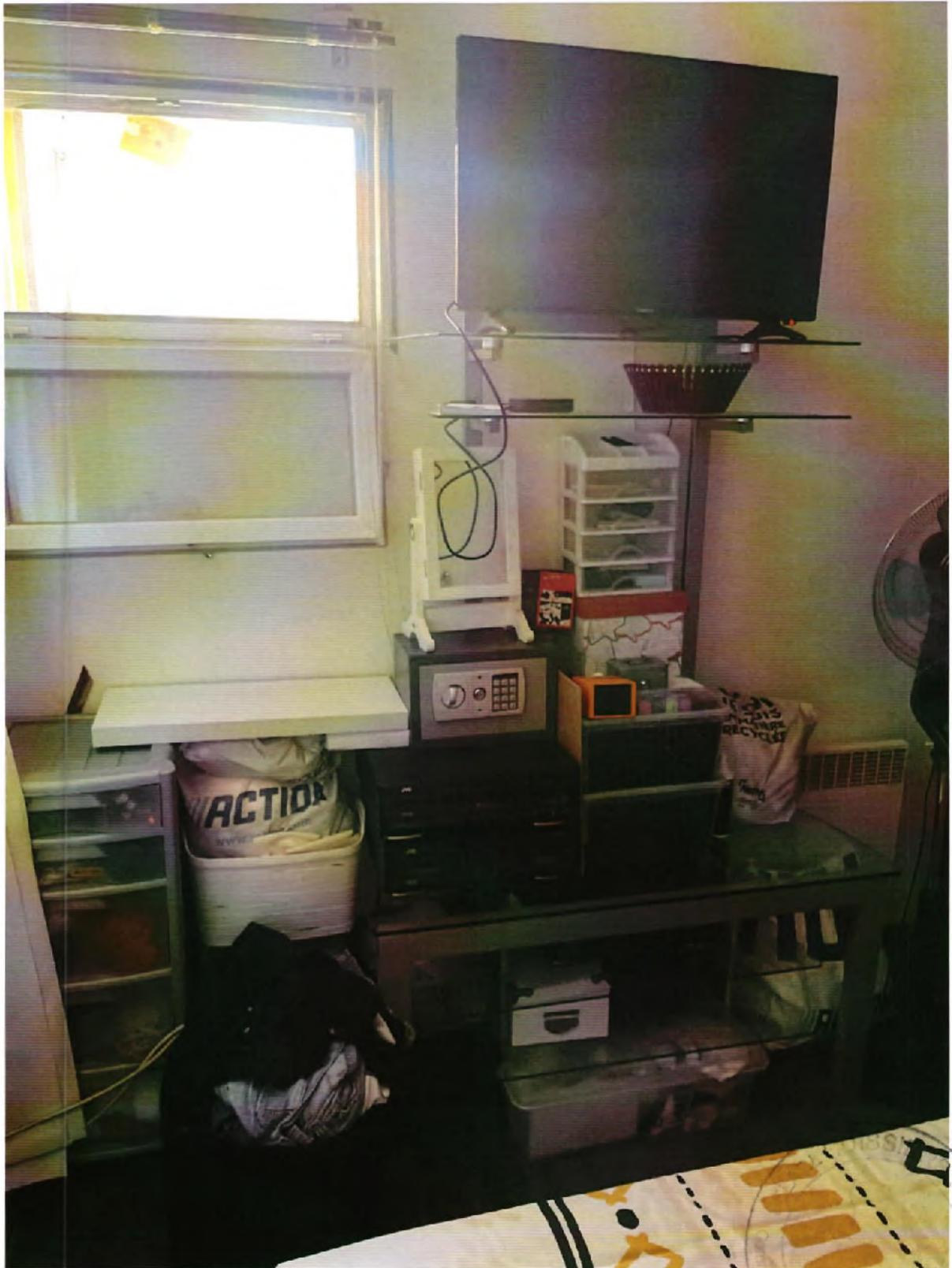


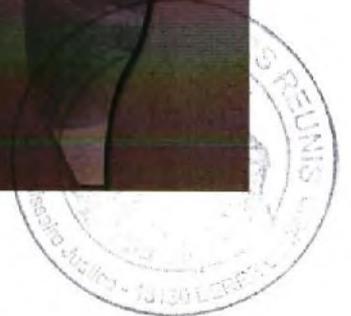


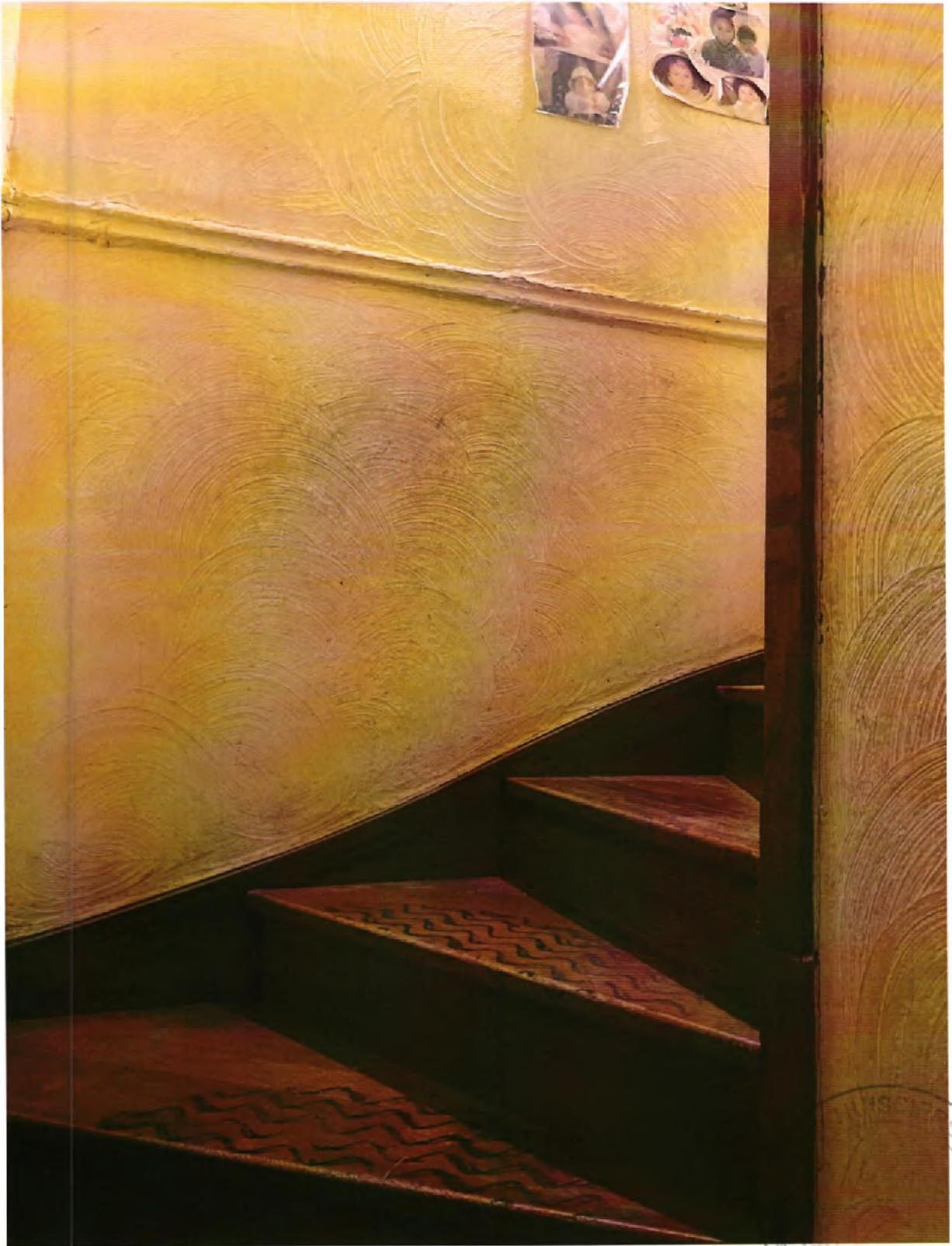




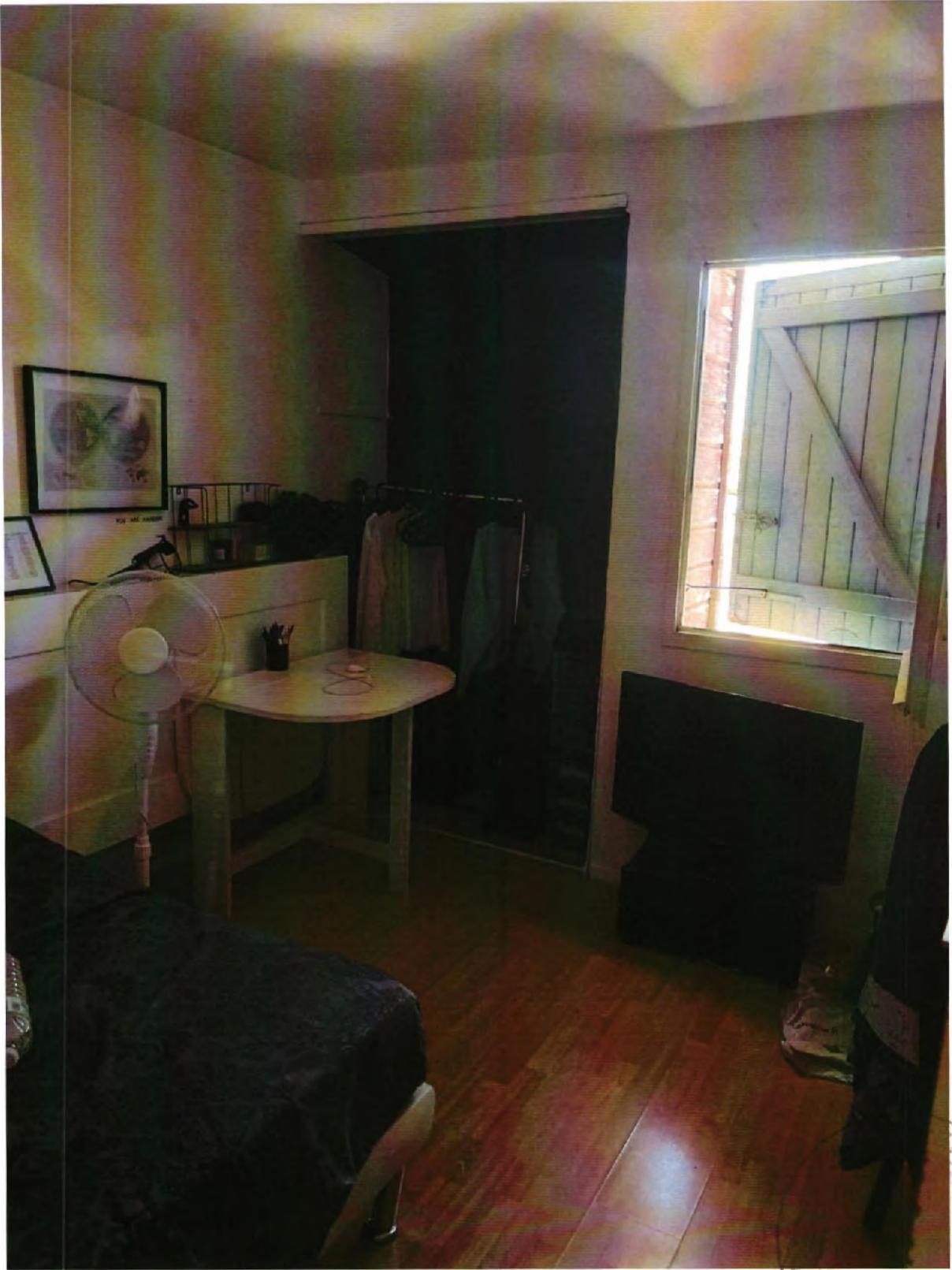


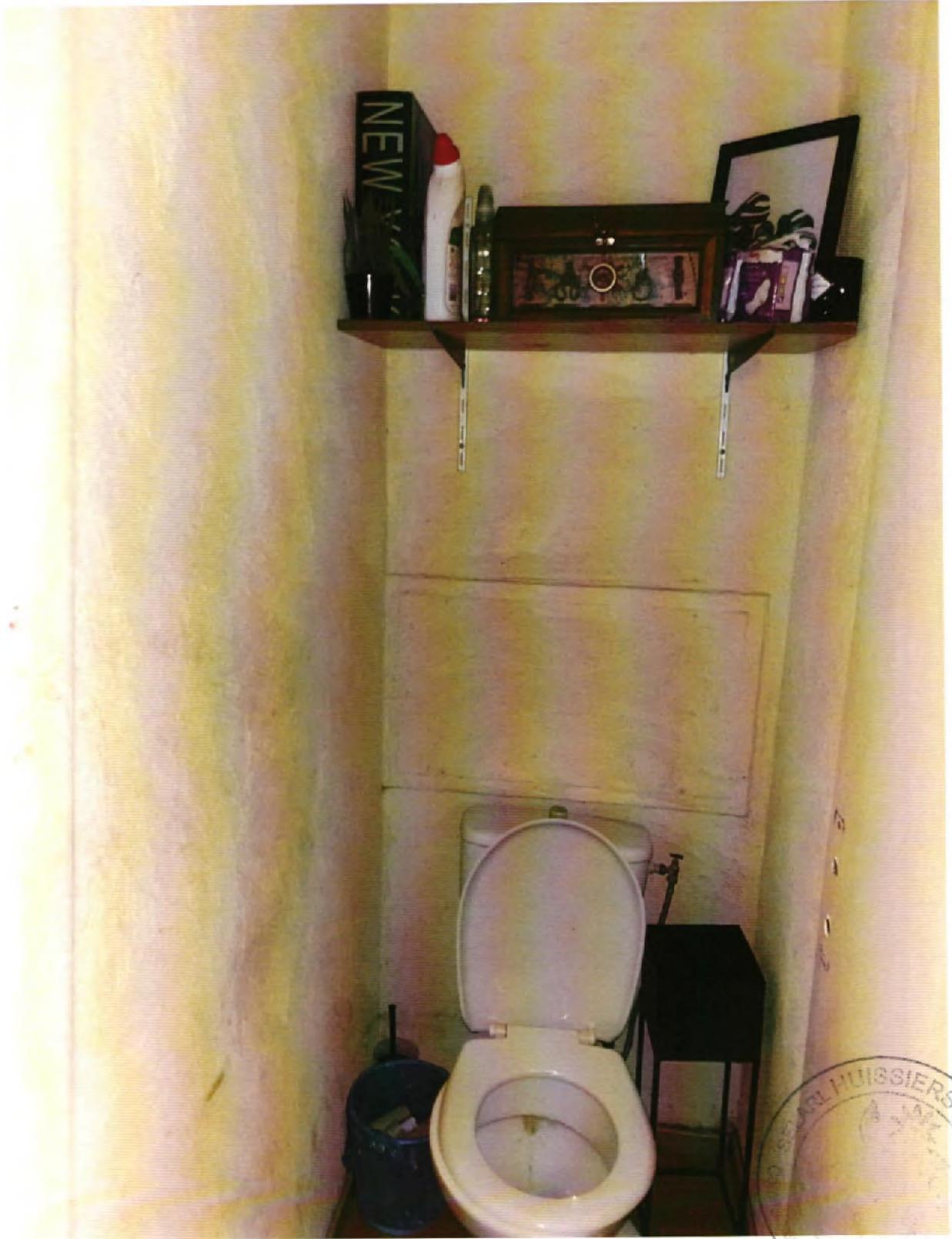




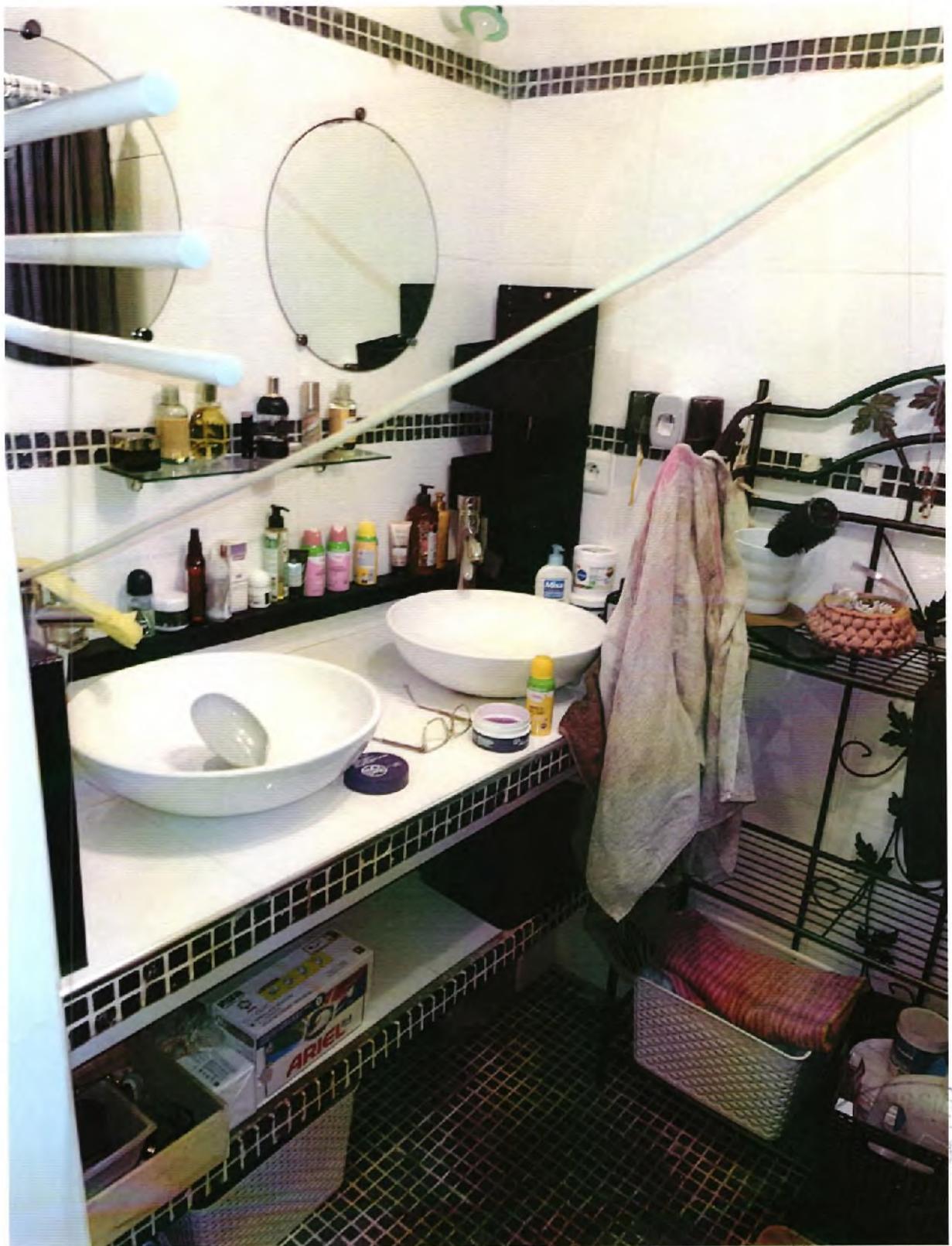








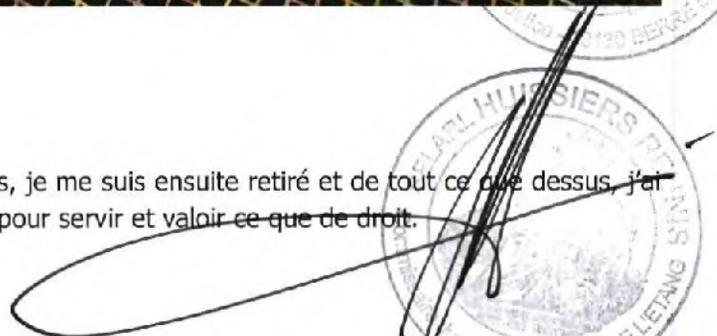




RS PERIN  
1-335-5000



Considérant mes opérations comme terminées, je me suis ensuite retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de descriptif, pour servir et valoir ce que de droit.


## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : BARBACHI/CT\_241103/JDU  
Pour le compte de GENERAL-SERVICES  
CONTROLES

Date de réalisation : 24 juillet 2024 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° IAL-13047-02 du 26 mai 2011.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
36 Rue de la Farandole  
13800 Istres

Référence(s) cadastrale(s):  
CV0533

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
BARBACHI Mabrouk & Kadra  
Acquéreur



### SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Glissement de terrain	approuvé	20/02/1997	non	non	p.3
PPRn	Feu de forêt	prescrit	20/02/2024	oui	non	p.3
<sup>(1)</sup> SIS	Pollution des sols	approuvé	16/10/2019	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 3 - Modérée <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(3)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Oui	Aléa Fort	
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>				Non	-	
Basias, Basol, Icpé				Oui	1 site* à - de 500 mètres	

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>



**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés.....	9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11



## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

**Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)**

Document réalisé le : 24/07/2024

Parcelle(s) : CV6533  
38 Rue de la Farandole 13800 Istres

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation  Crue torrentielle  Ramonée de nappe  Submersion marine  Avalanche   
 Mouvement de terrain  Mvt terrain-Sécheresse  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique   
 Feu de forêt  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui  non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

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

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\* oui  non

\*Informations à compléter par le vendeur / bailleur, déposées auprès de la Préfecture

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1  zone 2  zone 3   
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\* oui  non   
 \*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
 SIS : les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral du 16/10/2019 portant création des SIS dans le département

### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui  non   
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :  
 oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans  oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans  non  zonage indisponible   
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui  non   
 \*Informations à compléter par le vendeur / bailleur

### Parties concernées

Vendeur BARBACHI Mabrouk & Kadra à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Acquéreur \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Attention : Si la réglementation ne prévoit pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et/ou concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

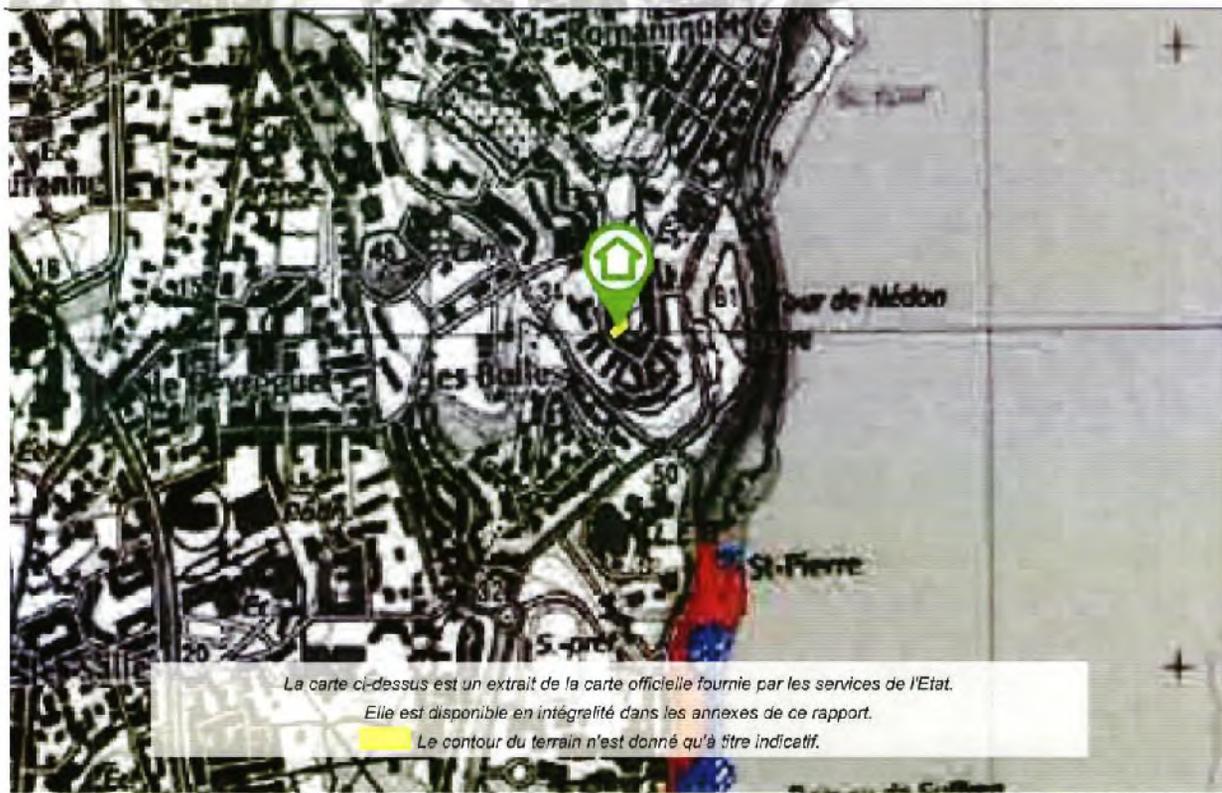


## Mouvement de terrain

PPRn Glissement de terrain, approuvé le 20/02/1997

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, prescrit le 20/02/2024

## Concerné\*

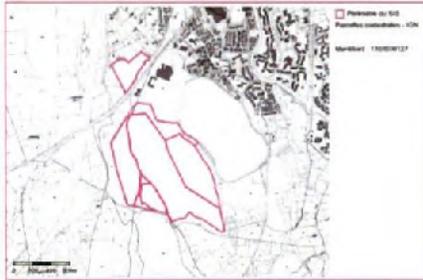
\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.



## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/10/2019



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/05/2021	07/05/2021	28/09/2021	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	03/09/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2016	31/12/2016	01/11/2017	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2006	06/07/2006	25/01/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2003	02/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2002	19/09/2002	08/01/2003	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	18/10/2000	01/12/2000	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/10/1999	21/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	05/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Marseille - Bouches-du-Rhône  
Commune : Istres

Adresse de l'immeuble :  
38 Rue de la Farandole  
Parcelle(s) : CV0533  
13800 Istres  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

BARBACHI Mabrouk & Kadra

Acquéreur : \_\_\_\_\_



## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par GENERAL-SERVICES CONTROLES en date du 24/07/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13047-02 en date du 26/05/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 20/02/2024.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° IAL-13047-02 du 26 mai 2011

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Glissement de terrain, approuvé le 20/02/1997
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*





Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

DIRECTION DE LA SECURITE ET DU CABINET

---

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°IAL- 13047-02**  
**modifiant l'arrêté n°IAL- 13047-01 du 8 février 2006**  
**relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de**  
**ISTRES**

---

Le Préfet,  
de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet des Bouches-du-Rhône  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier dans l'Ordre national du Mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales,  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27,  
**Vu** le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,  
**Vu** le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,  
**Vu** l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°IAL-001 du 7 février 2006 relatif à la liste des communes des Bouches-du-Rhône où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement,  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°IAL- 13047-01 du 8 février 2006 concernant la commune de **ISTRES**

**Sur** proposition du sous-préfet, directeur de cabinet,

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1**

Le document d'information communal (DCI) joint à l'arrêté n°IAL- 13047-01 du 8 février 2006 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2**

Ce DCI, regroupant les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de **ISTRES**, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune et le cas échéant, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Il sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie de **ISTRES** en sous-préfecture, en préfecture et accessible depuis le site [www.paca.pref.gouv.fr](http://www.paca.pref.gouv.fr).

**ARTICLE 3**

Une copie du présent arrêté et du DCI qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de **ISTRES** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

**ARTICLE 4**

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs des services déconcentrés de l'État de niveau régional ou départemental et le maire de la commune de **ISTRES** sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

FAIT A MARSEILLE, LE 26 MAI 2011

Pour le préfet et par délégation,  
Le sous-préfet, directeur de cabinet,

SIGNE

François PROISY





# Reproduction du zonage réglementaire du PPR Mouvements de terrain Approuvé Commune de ISTRES

**Légende**

-  Risque grave
-  Risque modéré

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

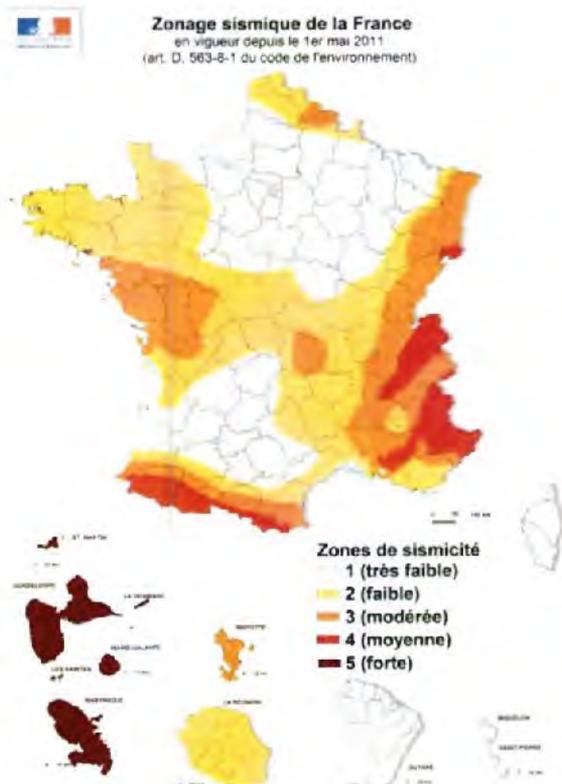
SCAN 25 ® BD CARTOR © IGN/PFAR CRIGE 2000  
© DOE 13 - Cartographie: SA/PR/AWB 2006



IAL/DCI 13047-01

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone 5
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/miniformersur-un-risque/seisme>,

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>

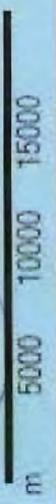
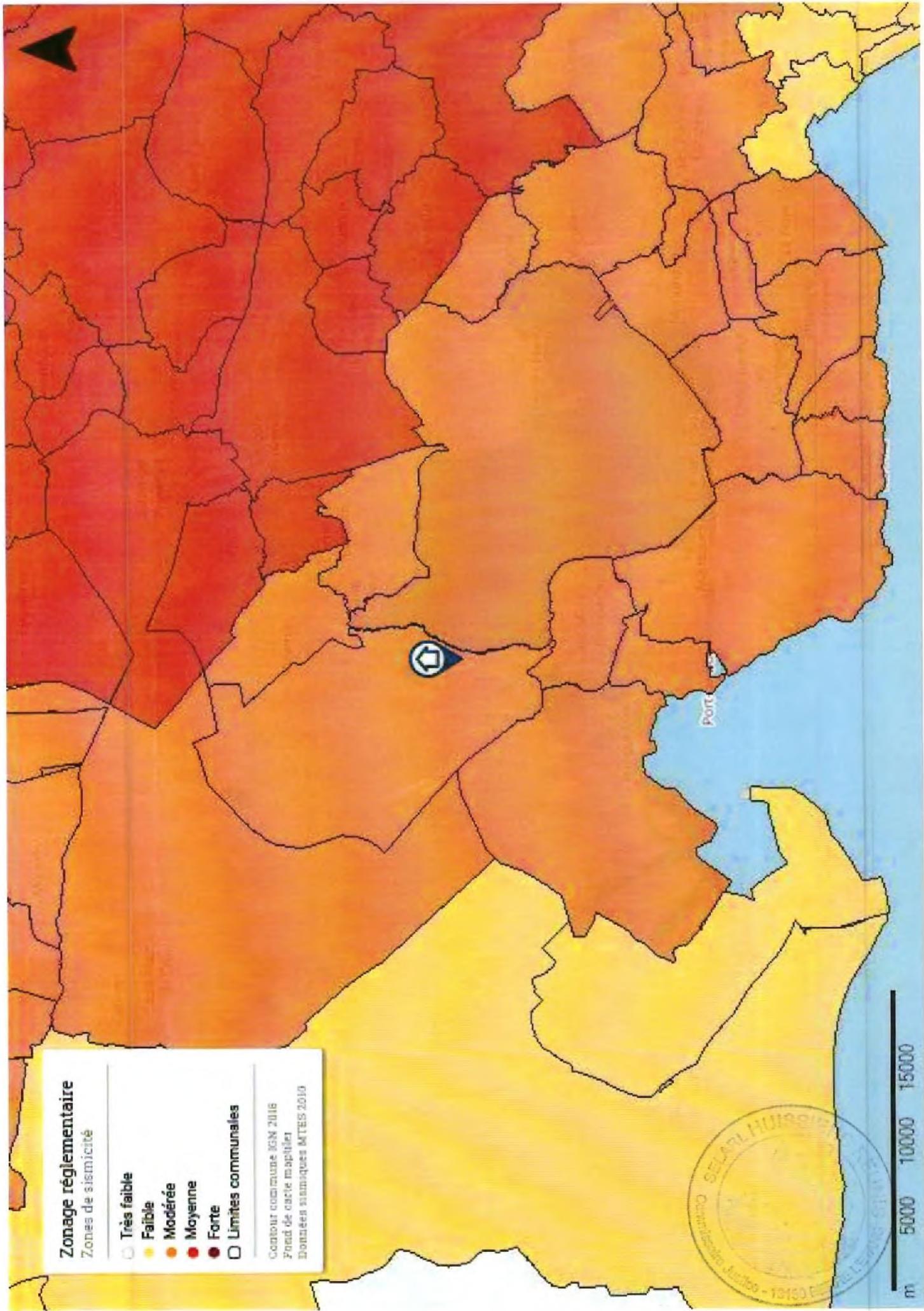


## Zonage réglementaire

Zones de sismicité

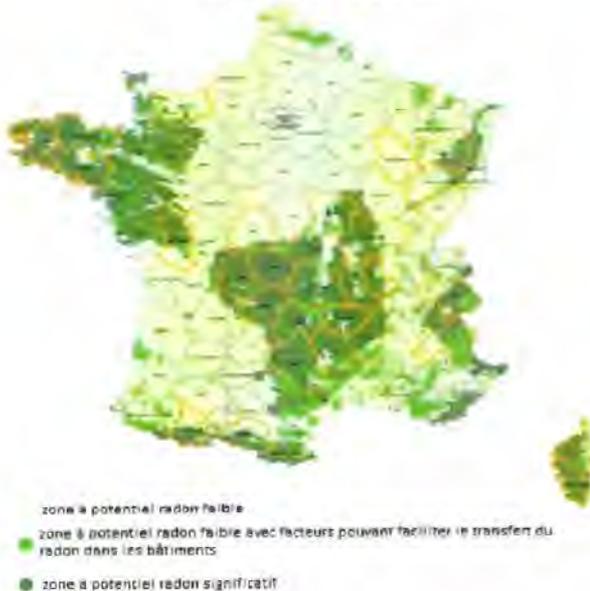
- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2016  
Fond de carte mapdata  
Données sismiques MTEIS 2010



## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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/m<sup>3</sup>, 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.

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

### Le potentiel radon des sols

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

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

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

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

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)





Date du repérage : 24/07/2024  
Numéro de dossier : BARBACHI/CT\_241103/JDU  
Demandé par : MAITRE SCHELOUCH LAURENT

### Le bien immobilier



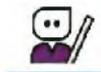
**Propriétaire :** BARBACHI Mabrouk & Kadra , Maitre SCHELOUCH Laurent  
394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la guerre 14/18 - 13131 BERRE L'ETANG  
**Département :** Bouches-du-Rhône  
**Adresse :** ..... 38 Rue de la farandole  
**Commune :** ..... 13800 ISTRES  
Section cadastrale CV, Parcelle(s) n° 0533  
**Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :**  
, Lot numéro Non communiqué




**RESUME**

Date du repérage : 24/07/2024  
 Numéro de dossier : BARBACHI/CT\_241103/JDU  
 Demandé par : MAITRE SCHELOUCH LAURENT

**Résumés et conclusions**

	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 86,71 m <sup>2</sup> Surface au sol totale : 110,94 m <sup>2</sup>
	DPE	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>151</b>  <small>kWh/m<sup>2</sup>/an</small> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>29</b>  <small>kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an</small> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; color: white;"> <b>C</b> </div> </div> <p>                     Estimation des coûts annuels : entre 1 290 € et 1 800 € par an                      Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023                      Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2413E2682044E                 </p>
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP	Voir rapport ci-joint



# Certificat de superficie de la partie privative



**MESURAGE**

Date du repérage :  
Numéro de dossier :

24/07/2024  
BARBACHI/CT\_241103/JDU



La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

## Références réglementaires

Textes réglementaires	<p><b>Extrait de l'Article 4-1</b> - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.</p> <p><b>Extrait Art.4-2</b> - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.</p>
-----------------------	--

## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ..... **Bouches-du-Rhône**  
Adresse : ..... **38 Rue de la farandole**  
Commune : ..... **13800 ISTRES**  
**Section cadastrale CV, Parcelle(s) n° 0533**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**, Lot numéro Non communiqué**

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **BARBACHI Mabrouk & Kadra**  
Adresse : ..... **Maitre SCHELOUCH Laurent**  
**394 Avenue Lazare Ponticelli et des**  
**Poilus de la guerre 14/18**  
**13131 BERRE L'ETANG**

## Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Maitre SCHELOUCH Laurent**  
Adresse : ..... **394 Avenue Lazare Ponticelli et des**  
**Poilus de la guerre 14/18**  
**13131 BERRE L'ETANG**

## Repérage

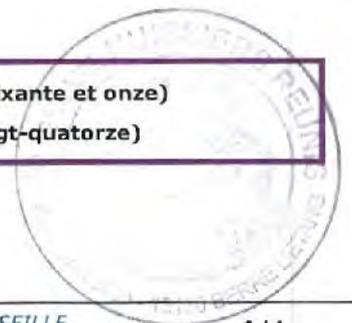
Périmètre de repérage : **Maison Individuelle**

## Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Jonathan DURAND**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **GENERAL SERVICES CONTROLES**  
Adresse : ..... **115 Boulevard de la Millière**  
**13011 MARSEILLE**  
Numéro SIRET : ..... **388 168 213**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA France IARD**  
Numéro de police et date de validité : ..... **10245426504 / 31/12/2024**

## Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 86,71 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et onze)**  
**Surface au sol totale : 110,94 m<sup>2</sup> (cent dix mètres carrés quatre-vingt-quatorze)**





## Résultat du repérage

Date du repérage : **24/07/2024**

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

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**HUISSIER Maitre SCHELOUCH Laurent**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Séjour / Cuisine	38,45	38,45	
Garage Aménagé en Studio	0	16,05	
Rez de chaussée - WC	1,1	1,1	
Rez de chaussée - Véranda	0	8,18	
1er étage - Palier	4,69	4,69	
1er étage - Chambre 1	10,35	10,35	
1er étage - Chambre 2	12,53	12,53	
1er étage - Chambre 3	11,78	11,78	
1er étage - Placard	2,37	2,37	
1er étage - Salle d'eau	4,2	4,2	
1er étage - WC	1,24	1,24	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 86,71 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-six mètres carrés soixante et onze)**

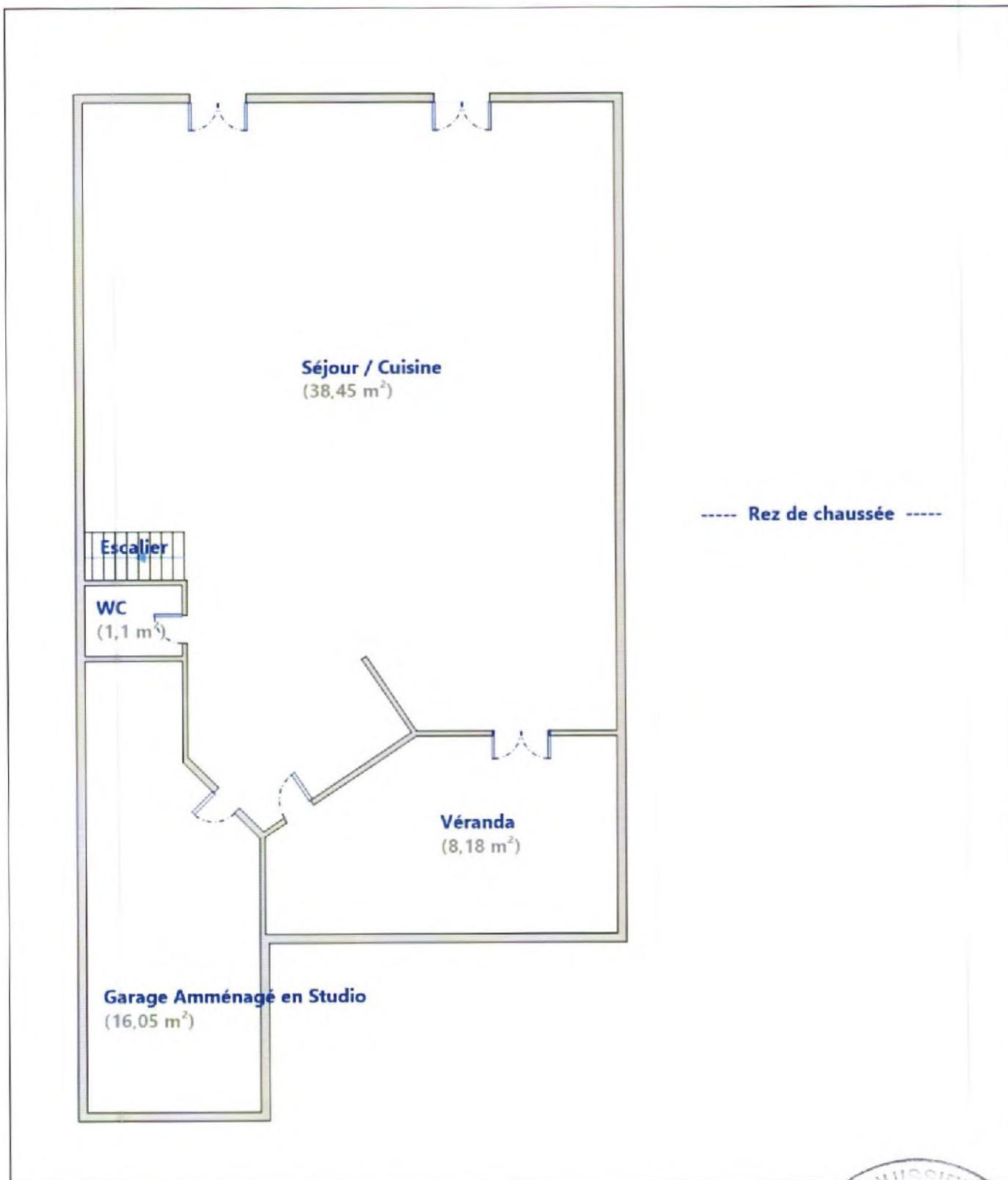
**Surface au sol totale : 110,94 m<sup>2</sup> (cent dix mètres carrés quatre-vingt-quatorze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **24/07/2024**

**Par : Jonathan DURAND**

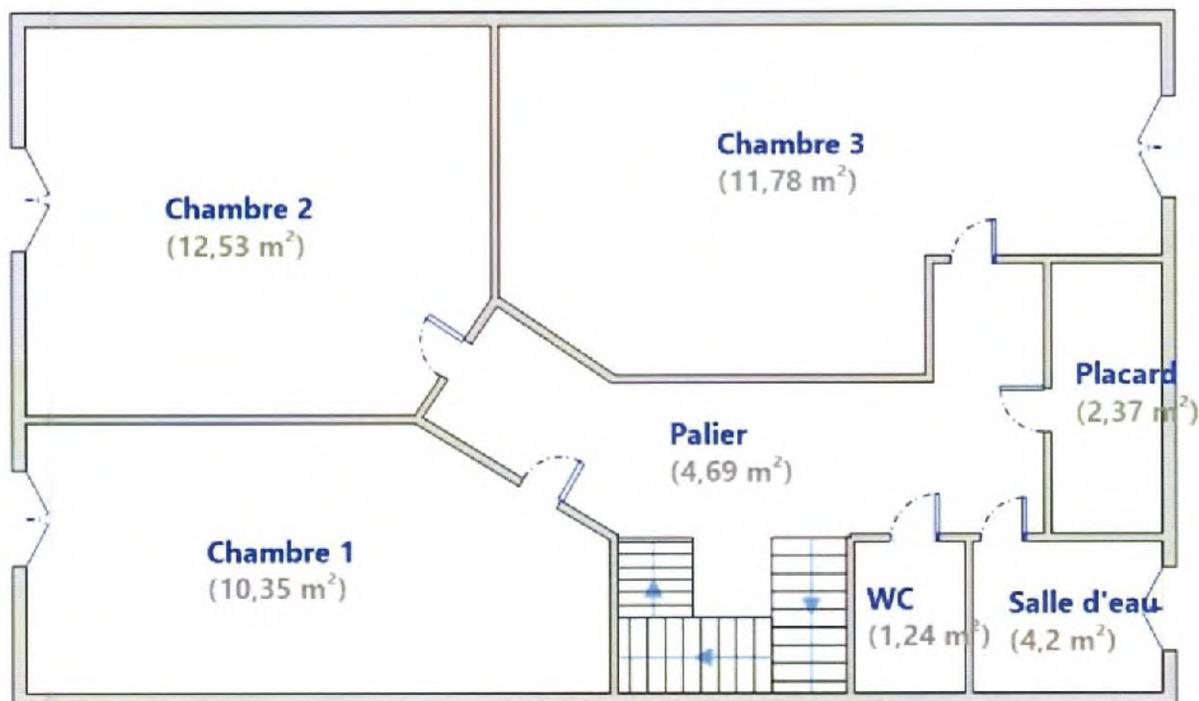
Aucun document n'a été mis en annexe







----- 1er étage -----





Numéro de dossier : BARBACHI/CT\_241103/JDU  
Date du repérage : 24/07/2024  
Heure d'arrivée : 13 h 45  
Temps passé sur site : 02 h 50

### Références réglementaires

Norme Méthodologique AFNOR NF P 03-201 – Février 2016

## A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Bouches-du-Rhône**  
Adresse : ..... **38 Rue de la farandole**  
Commune : ..... **13800 ISTRES**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
....., **Lot numéro Non communiqué**  
**Section cadastrale CV, Parcelle(s) n° 0533**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**  
 **Présence de termites dans le bâtiment**  
 **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**  
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :  
..... **Habitation (maison individuelle)**  
..... **Maison Individuelle**  
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :  
..... **Néant**

## B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : ..... **BARBACHI Mabrouk & Kadra**  
Adresse : ..... **Maitre SCHELOUCH Laurent**  
**394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la guerre 14/18 13131 BERRE L'ETANG**

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

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**  
Nom et prénom : ..... **Maitre SCHELOUCH Laurent**  
Adresse : ..... **394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la guerre 14/18**  
**13131 BERRE L'ETANG**

## C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : ..... **Jonathan DURAND**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **GENERAL SERVICES CONTROLES**  
Adresse : ..... **115 Boulevard de la Millière**  
**13011 MARSEILLE**

Numéro SIRET : ..... **388 168 213 00048**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA France IARD**  
Numéro de police et date de validité : ..... **10245426504 - 31/12/2024**

Certification de compétence **B2C-0817** délivrée par : **B.2.C.** le **21/10/2019**





D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**Rez de chaussée - Séjour / Cuisine,**  
**Garage Aménagé en Studio,**  
**Rez de chaussée - WC,**  
**Rez de chaussée - Escalier,**  
**Rez de chaussée - Abords (10m),**  
**Rez de chaussée - Véranda,**

**1er étage - Palier,**  
**1er étage - Chambre 1,**  
**1er étage - Chambre 2,**  
**1er étage - Chambre 3,**  
**1er étage - Placard,**  
**1er étage - Salle d'eau,**  
**1er étage - WC**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée - Séjour / Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
Garage Aménagé en Studio	Fenêtre 3 - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez de chaussée - WC	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez de chaussée - Escalier	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez de chaussée - Abords (10m)	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez de chaussée - Véranda	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Palier	Porte - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre 1	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
1er étage - Chambre 2	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre 3	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Placard	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Salle d'eau	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - WC	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(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 et la localisation.

## E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.





## Rappels réglementaires :

**L 131-3 du CCH :** Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

**Article L126-24 du CCH :** En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

**Article L 112-17 du CCH :** Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

**F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :**

- Comble (Accès condamné),**
- Vide sanitaire (Moyen d'accès insuffisant),**
- Toiture (Hors d'atteinte)**

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Comble	Toutes	Accès condamné
Vide sanitaire	Toutes	Moyen d'accès insuffisant
Toiture	Toutes	Hors d'atteinte

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

**H. - Constatations diverses :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Il a été repéré d'autres agents de dégradations biologiques de type : insectes à larves xylophages sur les éléments bois, des traces d'humidité et de moisissures.

**Note 1 :** 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 précise. 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.

**I. - Moyens d'investigation utilisés :**

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou

# Etat relatif à la présence de termites n° BARBACHI/CT\_241103/JDU



termite arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

## Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**HUISSIER Maître SCHELOUCH Laurent**

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

**Néant**

## J. – VISA et mentions :

*Mention 1 : 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.*

*Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.*

*Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.*

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))***

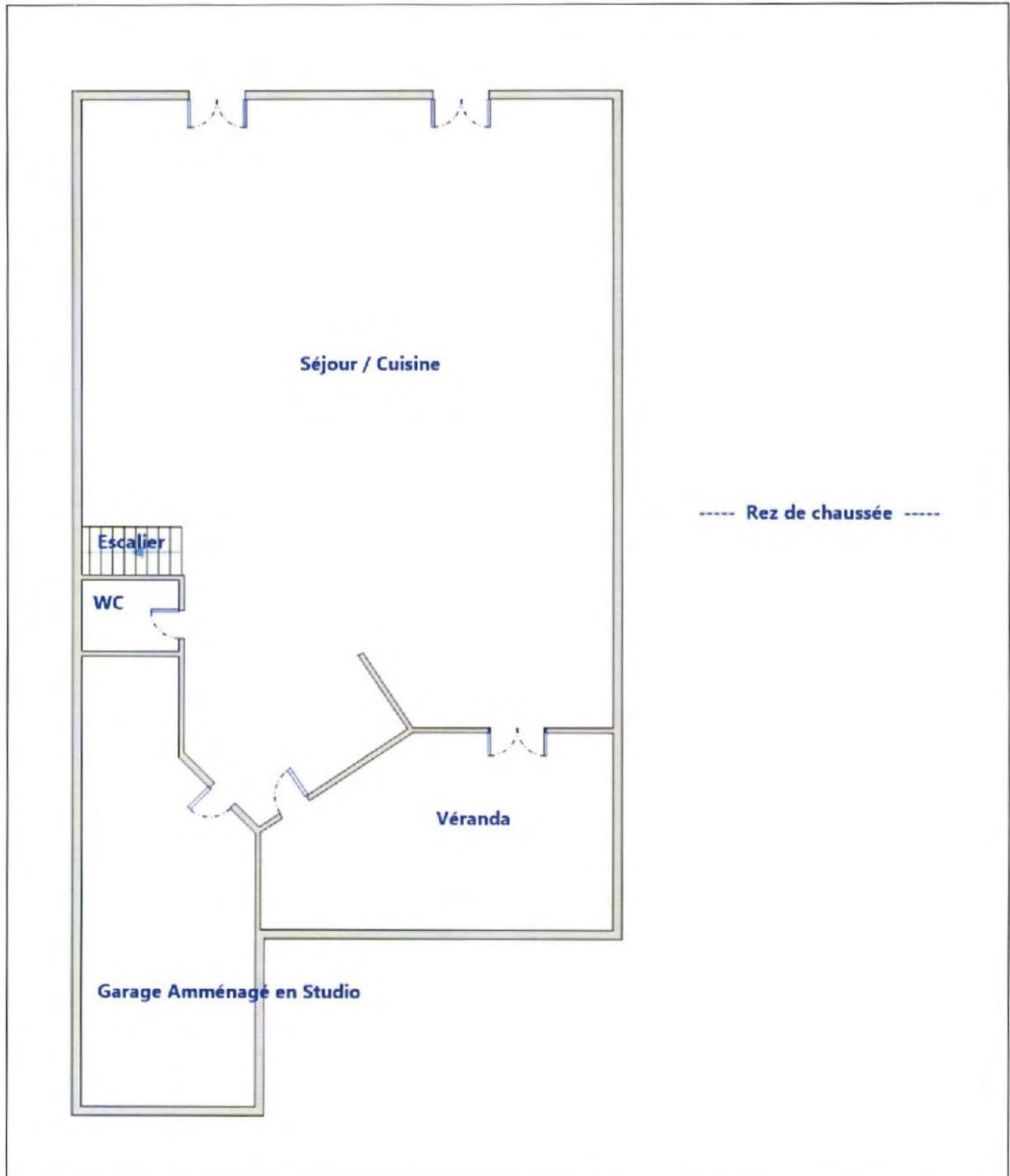
Visite effectuée le **24/07/2024.**

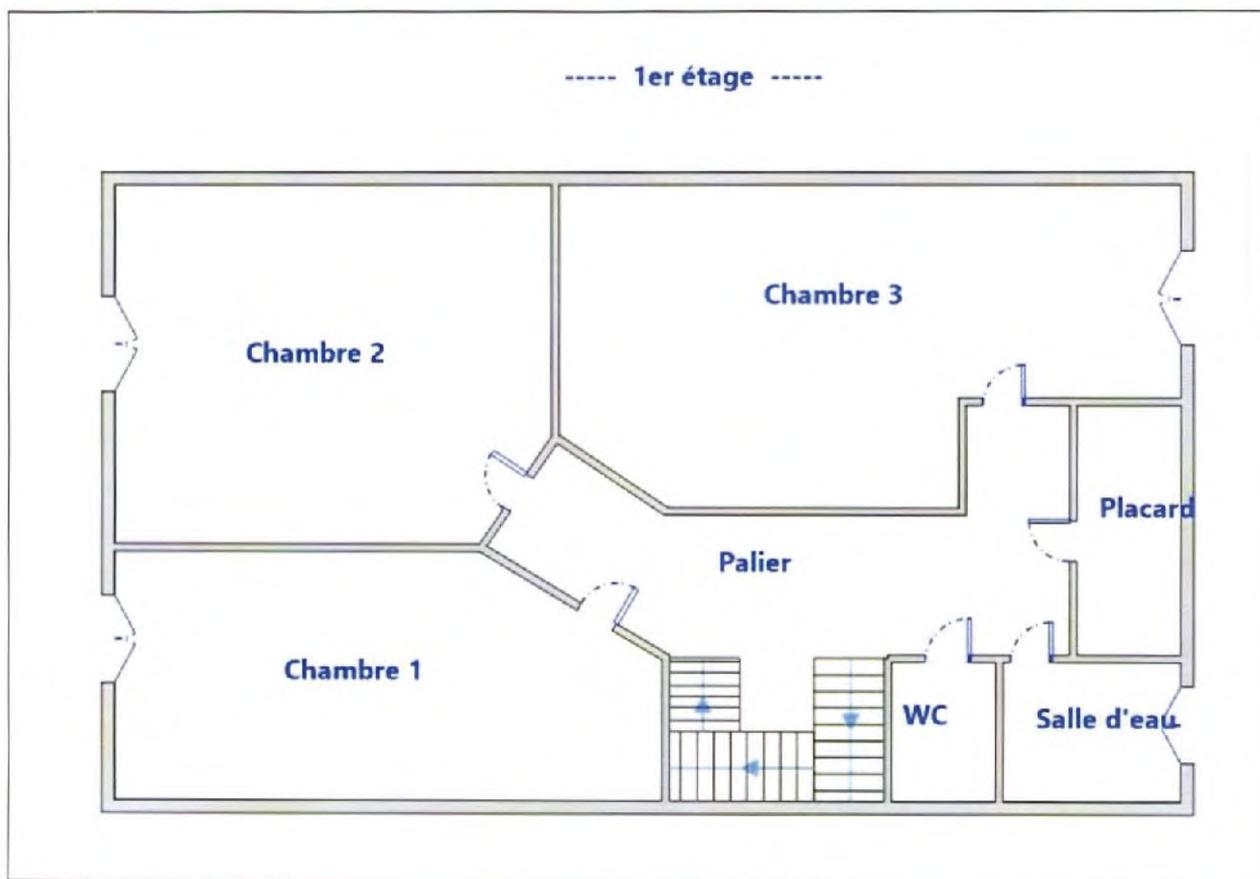
Fait à **ISTRES**, le **24/07/2024**

**Par : Jonathan DURAND**

## Annexe – Croquis de repérage







Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe



# DPE Diagnostic de performance énergétique Projeté (logement)

Etabli le : 24/07/2024

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

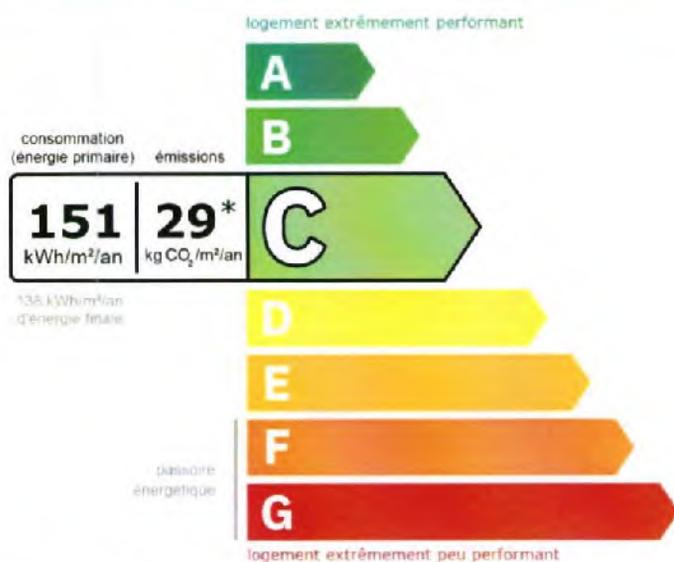


Adresse : **38 Rue de la farandole**  
**13800 ISTRES**

Type de bien : Maison Individuelle  
Année de construction : 1978 - 1982  
Surface habitable : **86,71 m<sup>2</sup>**

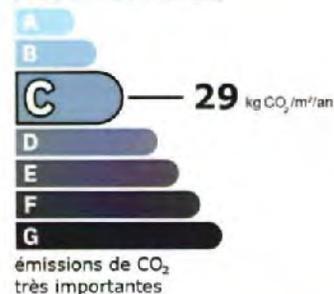
Propriétaire : BARBACHI Mabrouk & Kadra  
Adresse : Maître SCHELOUCH Laurent 394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la guerre 14/18 13131 BERRE L'ETANG

## Performance énergétique et climatique



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



**Ce logement émet 2 578 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 13 357 km parcourus en voiture.**

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

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

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **1 290 €** et **1 800 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

**GENERAL SERVICES CONTROLES**  
115 Boulevard de la Millière  
13011 MARSEILLE  
tel : 04 91 247 247

Diagnostiqueur : Jonathan DURAND  
Email : [contact@general-services.fr](mailto:contact@general-services.fr)  
N° de certification : B2C 0817  
Organisme de certification : B.2.C

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

