



NEDELLEC
LE BOURHIS
LETEXIER
VETIER

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

2. Avenue Charles Tillon
35000 RENNES
Téléphone 02 99 65 51 51
Télécopie 02 99 30 54 46
www.huissier-35.com

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée
NEDELLEC & Associés
Frédéric NEDELLEC Jean-Marc LE BOURHIS
François LETEXIER Kévin VETIER Aubéri-Anne ROUBY
Commissaires de Justice Associés
Audienciers à la Cour d'Appel
2, Avenue Charles Tillon - 35000 RENNES
20, Rue Jean Marie Savatte – 35260 CANCALE
Tél. 02 99 65 51 51 – Fax 02 99 30 54 46
www.huissier-35-nedellec-associes.com



EXPEDITION

Dossier 4341681

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE VENDREDI DOUZE MAI

DEUX MILLE VINGT TROIS

A LA DEMANDE DE :

[REDACTED]

Ayant pour Avocat constitué la SELARL CRESSARD LE GOFF, Avocats, représentée par Monsieur le Bâtonnier Bruno CRESSARD, Avocat au Barreau de RENNES, demeurant 1 rue de l'Alma, CS 91222, 35012 RENNES,

Et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition et de commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit (R 321-3 1^{er} du CPCE),

Et, élisant domicile en mon Etude, en tant que de besoin, ainsi qu'en les bureaux des Mairies de tous lieux d'exécution.

AGISSANT EN VERTU ET EN EXECUTION DE :

[REDACTED]



- [redacted] adressé par courrier recommandé avec accusé réception.
- [redacted] adressé par courrier recommandé avec accusé réception.

ET FAISANT SUITE

Au commandement de payer valant saisie immobilière en date du 03/05/2023 délivré par Maître Jean-Marc LE BOURHIS, Commissaire de Justice, associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Frédéric NEDELLEC – Jean-Marc LE BOURHIS – François LETEXIER – Kévin VETIER – Aubéri-Anne ROUBY, Commissaires de Justice associés, Claire MASSICOT Commissaire de Justice salariée, dont le siège social est à RENNES, 2. Avenue Charles Tillon, et titulaire d'un office à la résidence de CANCALE, 20 rue Jean-Marie Savatte, pour le recouvrement d'une somme totale de 50 289,19 euros (sauf mémoire)

Agissant conformément aux dispositions des articles 35 et 36 du Décret du 27 juillet 2006.

A L'ENCONTRE DE :

[redacted] Monsieur Gregory, Emile, Eugène, Régis MENCARELLI, né le 08/09/1981 à PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), domicilié actuellement 33 B rue de Montfort, 35510 BREAL-SOUS-MONTFORT.

Je, Jean-Marc LE BOURHIS, Commissaire de Justice, ancien Huissier de Justice associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Frédéric NEDELLEC – Jean-Marc LE BOURHIS – François LETEXIER – Kévin VETIER – Aubéri-Anne ROUBY, Commissaires de Justice associés – Claire MASSICOT Commissaire de Justice salariée, dont le siège est à RENNES, 2. Avenue Charles Tillon, et titulaire d'un office à la résidence de CANCALE, 20 rue Jean Marie Savatte, soussigné, audient à la cour d'appel et au tribunal de commerce de RENNES, soussigné,

CERTIFIE ET ATTESTE

Par le présent acte, m'être présenté ce jour, à 9 heures, commune de BREAL-SOUS-MONTFORT, au 33 B rue de Montfort, où étant, accompagné de :

- Monsieur Yann SEGUIN, contrôleur technique de la Société BATIVISA

Dans un ensemble immobilier dénommé « Les Jardins de Morgane », sous les références suivantes :



- Commune de BREAL-SOUS-MONTFORT (35310), 33 B rue de Montfort, cadastré :

- Section AS n° 109 pour une contenance de 27 ares 39 centiares
- Section AS n° 112 pour une contenance de 7 ares 95 centiares

Un appartement de type 2 (lot n° 14) et deux places de parking, tels que décrits ci-après :

J'AI PROCÉDÉ AU PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION SUIVANT :

DESIGNATION DU BIEN :

❖ LOT N° 14

✓ INTERIEUR

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement, et les 35/1000^{ème} des parties communes générales, comprenant :

- ENTREE / COULOIR

Porte de communication extérieure en bois.

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.

Les plinthes sont en bois.

Plafond en placoplâtre sous peinture.

Un convecteur électrique.

Deux interrupteurs.

Eclairage central.

Présence d'un placard à l'Ouest avec deux portes coulissantes.

- SALLE D'EAU (à gauche de l'entrée)

Porte de communication en bois.

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.



Les plinthes sont en bois.

Le plafond est en placoplâtre sous peinture.

Un sèche-serviette électrique.

Une ventilation.

Un interrupteur double.

Deux prises.

Un éclairage mural.

Une vasque sur meuble avec mitigeur et glace devant, deux spots en partie supérieure.

Un bac de douche avec porte, robinetterie avec mitigeur. Faïence sur les murs.

- W.C.

Porte de communication en bois.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le plafond est en placoplâtre peint.

Une ventilation.

Un interrupteur.

Cuvette et réserve.

- CHAMBRE

Porte de communication en bois.

Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont en placoplâtre peint.

Une fenêtre au Sud, double vitrage, huisserie PVC, avec volet roulant manuel.

Un convecteur.



Un interrupteur.

Trois prises.

Eclairage central.

Présence d'un placard avec deux portes coulissantes.

- SEJOUR / CUISINE

Porte de communication avec le couloir en bois.

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.

Plinthes en bois.

Plafond en placoplâtre sous peinture.

Au Sud, présence d'une porte-fenêtre avec huisserie PVC, double vitrage, et volet roulant manuel.

Un convecteur.

Une ventilation.

Deux interrupteurs.

Cinq prises.

Un éclairage central.

- Coin cuisine (au Nord) sans séparation avec le séjour :

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Les murs sont en placoplâtre sous peinture.

Les plinthes sont en bois.

Plafond placoplâtre peint.

Un convecteur électrique.

Une ventilation.

Quatre prises.

Un interrupteur.

Présence d'une cuisine aménagée comprenant :



- ✓ Une plaque électrique,
- ✓ Un four de marque « Whirlpool »,
- ✓ Une hotte « Ikea »,
- ✓ Un évier inox comprenant un grand bac et un petit bac, avec mitigeur,
- ✓ Deux placards en hauteur côté Nord.

✓ EXTERIEUR

Au Sud, petit jardin avec pelouse et terrasse dallée, le tout clos par grillage et haie.

❖ LOT N° 42

A l'extérieur des bâtiments, un emplacement de stationnement identifié sous le numéro 6.

Et les 1/1000^{ème} des parties communes générales.

❖ LOT N° 43

A l'extérieur des bâtiments, un emplacement de stationnement identifié sous le numéro 7.

Et les 1/1000^{ème} des parties communes générales.

SUPERFICIE

Suivant certificat de mesurage réalisé par la Société BATIVISA ce jour et annexé au présent procès-verbal, les surfaces sont les suivantes :

PIECE OU LOCAL	ETAGE	SURFACE UTILE
ENTREE	1 ^{ER} SS	6,100 m ²
SALLE D'EAU	1 ^{ER} SS	3,560 m ²
W.C.	1 ^{ER} SS	1,390 m ²
CHAMBRE	1 ^{ER} SS	10,390 m ²
CUISINE / SEJOUR	1 ^{ER} SS	26,380 m ²
TOTAL		47,820 m²

ANNEXES & DEPENDANCES	SURFACE HORS CARREZ
TOTAL	0 000 m²



Remarques générales :

L'appartement est situé dans un immeuble se trouvant entre un centre commercial et le centre de la commune.

Le chauffage est électrique.

Ballon d'eau chaude d'une contenance de 150 litres.

Le bien est occupé par [REDACTED]

Raccordements au réseaux collectifs.

Syndic : FONCIA RENNES – 1 Rue de l'Alma – 3500 RENNES

Telles sont les déclarations que j'ai recueillies et constatations que j'ai faites et,

De tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal auquel j'ai annexé :

- Quinze photographies prises par mes soins,
- Un extrait du plan cadastral,
- Un dossier de diagnostic technique établi sur quarante-deux pages par la Société BATIVISA.

Le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Les opérations étant terminées, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour valoir et servir ce que de droit et auquel j'ai vaqué en transport, présence sur les lieux et rédaction, durant deux heures.

DONT PROCES-VERBAL



Maitre Jean-Marc LE BOURHIS
Commissaire de Justice Associé



██████████ CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (1)



██████████ CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (2)



[REDACTED] CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (3)



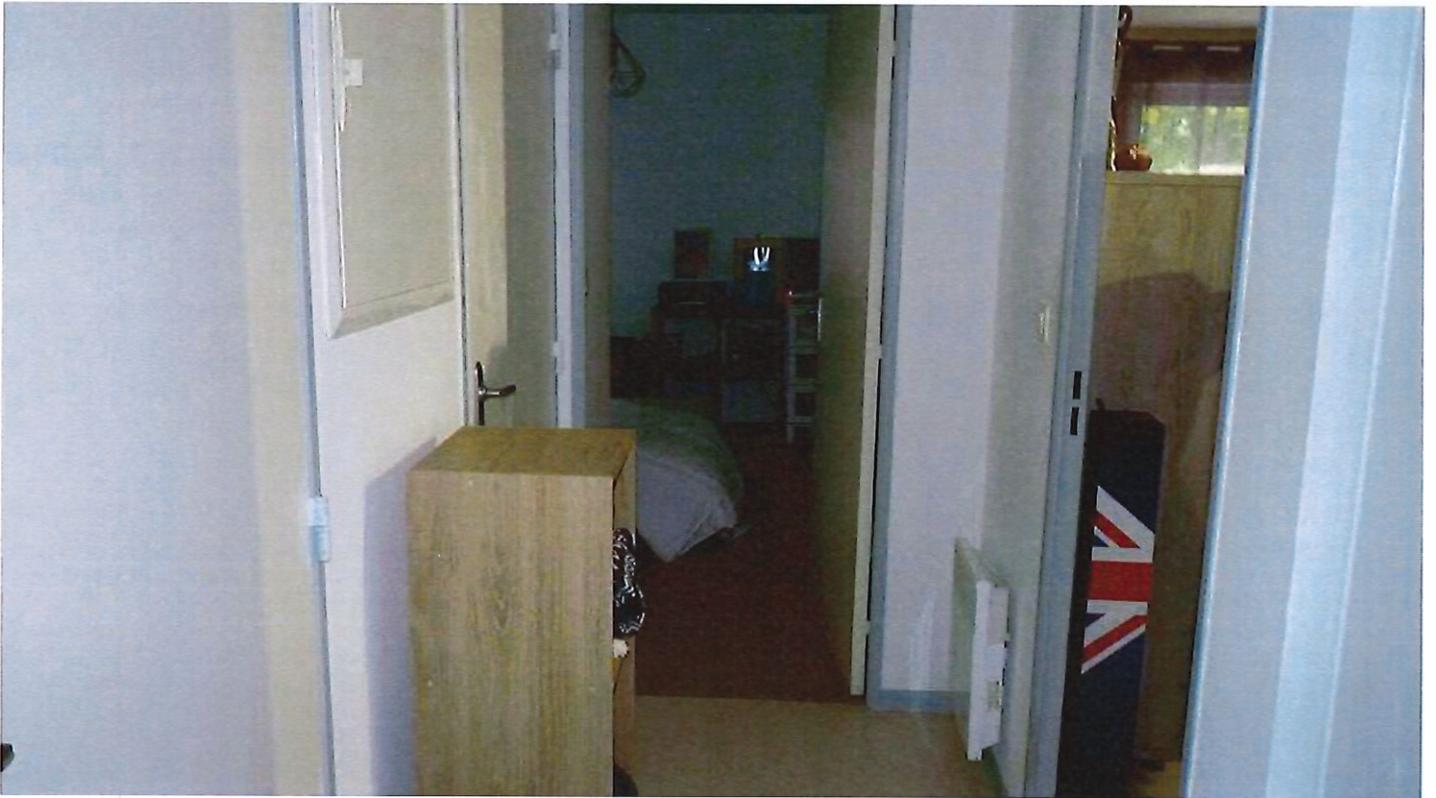
[REDACTED] CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (4)



██████████ CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (5)



██████████ CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (6)



CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (7)



CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (8)



██████████ CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (9)



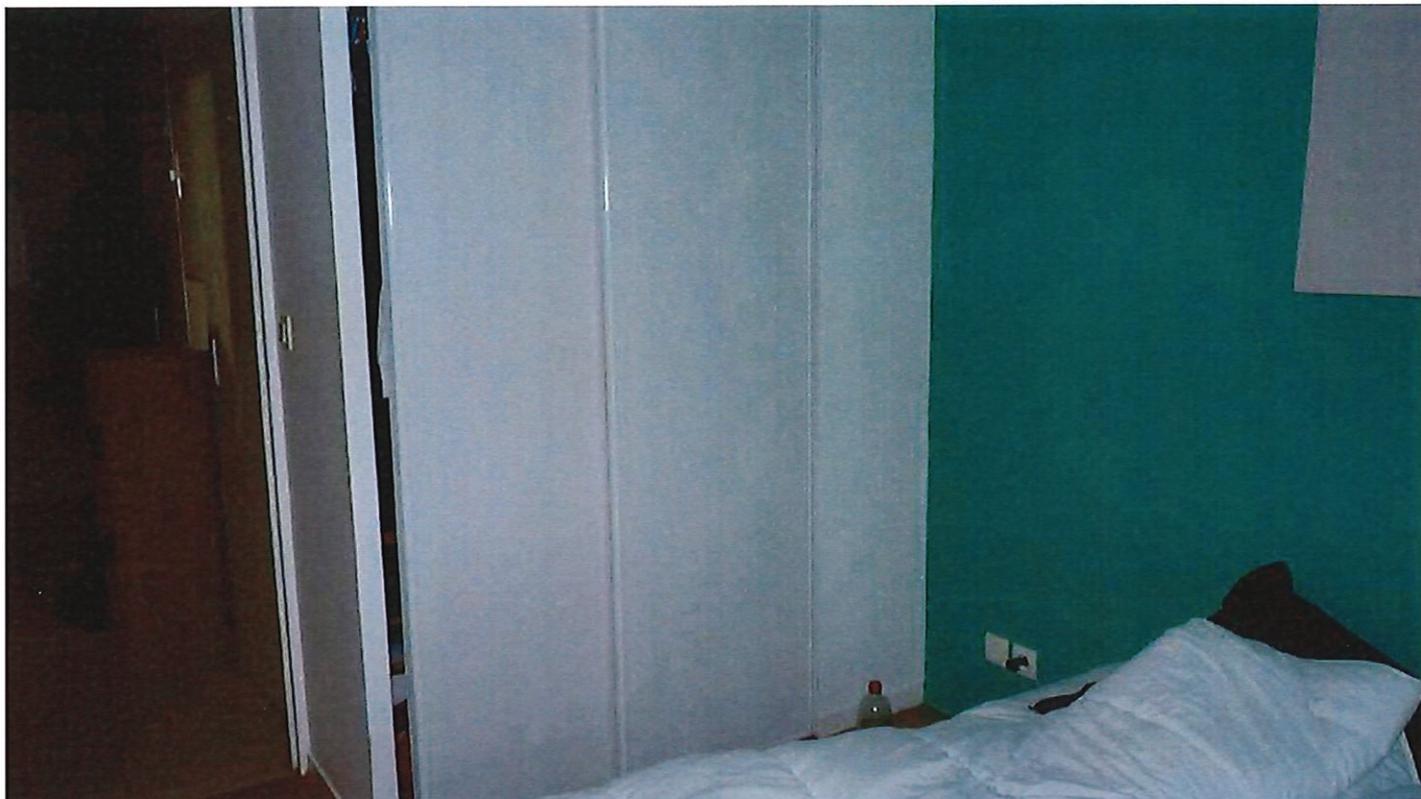
██████████ CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (10)



[REDACTED] CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (11)



[REDACTED] CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (12)



CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (13)



CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (14)



CE BREAL SOUS MONTFORT 12 05 2023 Photo N° (15)

Département :
ILLE ET VILAINE

Commune :
BREAL-SOUS-MONTFORT

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

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

Date d'édition : 12/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

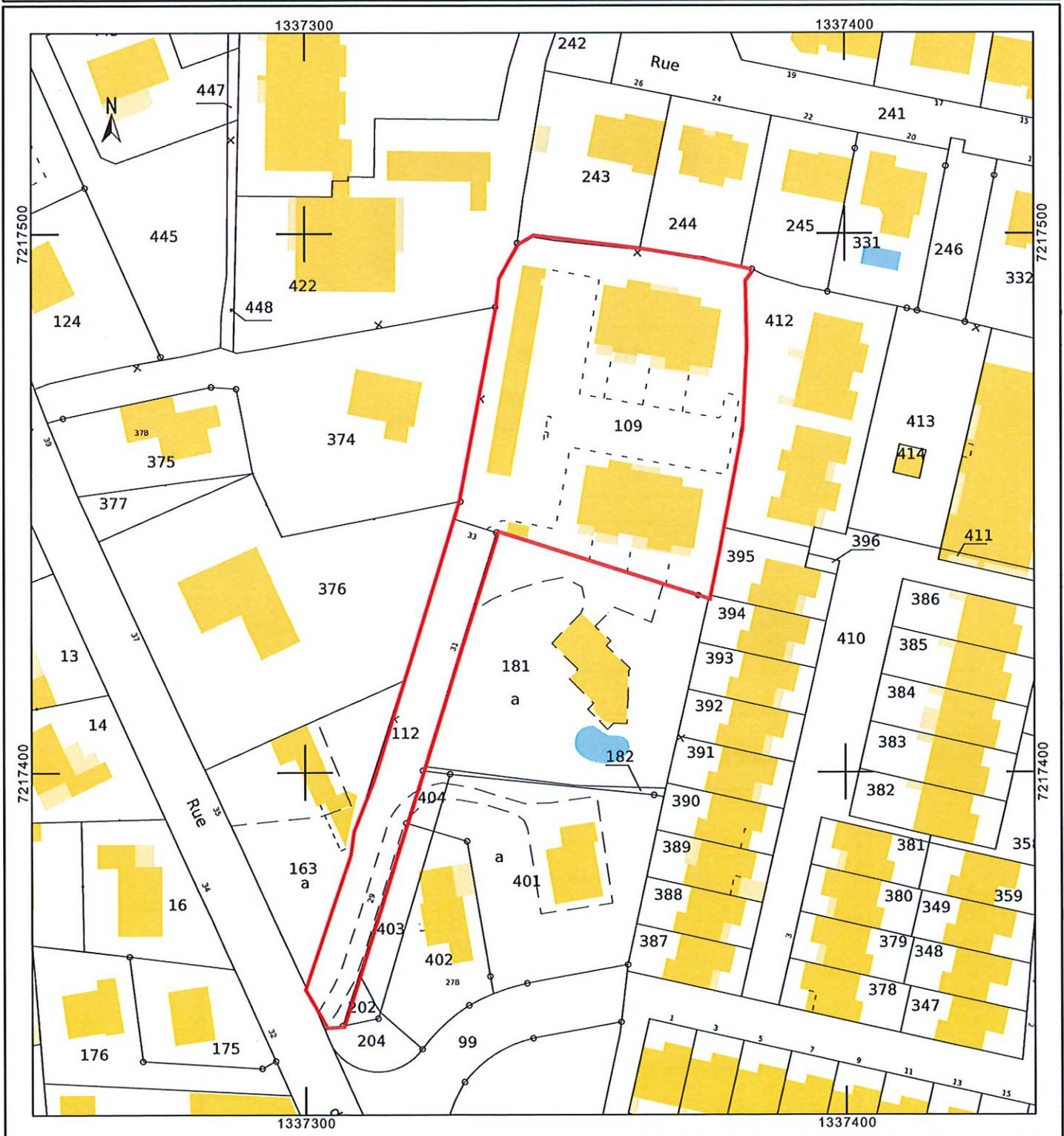
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC RENNES
2, Bd Magenta BP 12301 35023
35023 RENNES Cedex 9
tél. 02 99 29 37 55 -fax
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





BATIVISA

8 rue Louis Joubin 35000 RENNES

☎ 02.55.99.29.94 | Mail bativisa@bativisa.com

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED]

Le 12/05/2023



<u>Bien</u> :	Appartement
<u>Adresse</u> :	Bâtiment 33 b rue de Montfort 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT
<u>Numéro de lot</u> :	B14
<u>Référence Cadastre</u> :	NC

PROPRIETAIRE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEMANDEUR

SCP LEBOURHIS NEDELLEC VETTER
2 Avenue Charles et Raymonde Tillon
35000 RENNES

Date de visite : 12/05/2023
Opérateur de repérage : SEGUIN Yann



BATIVISA

8 rue Louis Joubin 35000 RENNES

☎ 02.55.99.29.94 | Mail bativisa@bativisa.com

NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° [REDACTED]

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement	Lot N° : B14
Etage: RDC	
Adresse : Bâtiment 33 b rue de Montfort 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT	Réf. Cadastre : NC
	Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui
Porte : B14	
Propriétaire : [REDACTED]	

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Consommations énergétiques <small>(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure</small>	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small>
Consommation conventionnelle : 158 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 4 kg_{eq}CO₂/m².an
<p>logement extrêmement performant A B C D E F G logement extrêmement peu performant</p> <p>consommation (énergie primaire) 158 kWh/m².an émission 4* kgCO₂/m².an</p> <p>69 kWh/m².an d'énergie finale</p> <p>passoire énergétique</p>	<p>peu d'émissions de CO₂</p> <p>A — 4 kgCO₂/m².an B C D E F G</p> <p>émissions de CO₂ très importantes</p>

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :
47,820 m²

Note de Synthèse

DIAGNOSTIC ELECTRICITE**L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.****Etat des Risques et Pollutions**

	Nature du risque	Bien	Travaux
	Inondation PPRn Inondation, approuvé le 10/12/2007	Non concerné	non
	Sismicité Zonage sismique : Faible	Concerné	non

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2335E1580157S

établi le : 12/05/2023

valable jusqu'au : 11/05/2033

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



adresse : 33 b rue de Montfort, 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT / étage: RDC - N° lot: B14

type de bien : Appartement

année de construction : 2005

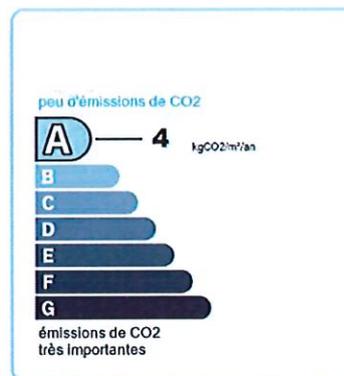
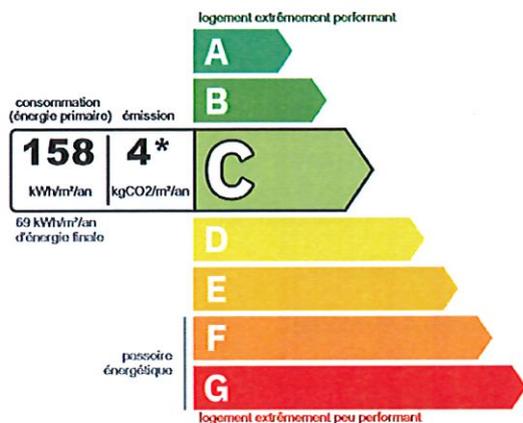
surface habitable : 47,82 m²

propriétaire : **MENCARELLI**

adresse : 33b Rue de Montfort, 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



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

Ce logement émet 230 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1194 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **530 €** et **716 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

BATIVISA

9 place Carnot

35300 fougeres

diagnostiqueur :

Vincent LE PECHOUX

tel : 02.55.99.29.94

email : bativisa@bativisa.com

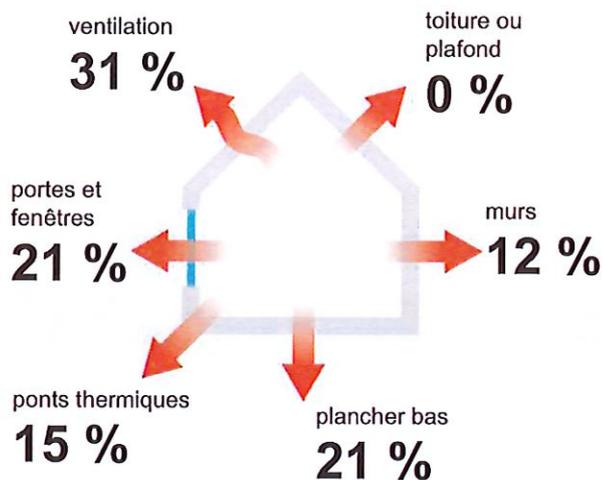
n° de certification : CPDI1973

organisme de certification : I.Cert



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'Adema 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 contestation ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.edeme.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



bonne inertie du logement

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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

Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	⚡ électrique	2577 (1121 éf)	Entre 179€ et 243€	34%
eau chaude sanitaire	⚡ électrique	4260 (1852 éf)	Entre 298€ et 402€	55%
refroidissement				0%
éclairage	⚡ électrique	208 (90 éf)	Entre 14€ et 20€	3%
auxiliaires	⚡ électrique	550 (239 éf)	Entre 38€ et 52€	8%
énergie totale pour les usages recensés		7 595 kWh (3 302 kWh é.f.)	Entre 530€ et 716€ 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 95,71l 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 -35,1% sur votre facture **soit -74 €**
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

astuces

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



Consommation recommandée → 95,71l /jour d'eau chaude à 40°C

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

39l consommés en moins par jour,
c'est en moyenne -23% sur votre facture **soit -80 €**
par an

astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 1 Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 2 Nord Blocs de béton creux donnant sur Circulations communes, isolé	bonne
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolé	bonne
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Panneau rayonnant électrique NF*** Electrique installation en 2005, individuel
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2013, individuel, production par semi-accumulation
 ventilation	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
 pilotage	Panneau rayonnant électrique NF*** : avec régulation pièce par pièce, intermittence central 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
 ventilation	Ne jamais boucher les entrées d'air
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels montant estimé : 3510 à 7050 €

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 6m ² k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m ² .K/W
 murs	Isolation par l'intérieur des Murs en contact avec un volume non chauffé : Isolation des Murs en contact avec un volume non chauffé. Mise en place d'un isolant permettant d'atteindre pour l'ensemble paroi + isolant 3.7m ² k/w Supprimer les travaux antérieurs inadaptés avant de mettre en place un nouvel isolant, supprimer l'isolant en mauvais état ou mal posé.	R = 3.7m ² K/W
 plancher bas	Isolation du plancher bas en sous face : Isolation du plancher bas en sous face Prévoir le calorifugeage des réseaux d'eau lors de l'isolation du plancher bas pour éviter tout risque de gel, car la température du vide sanitaire va chuter	R = 4.5 m ² .K/W
 portes et fenêtres	Installation d'une porte isolante : Les performances thermiques minimales à respecter sont fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : Ud ≤ 2 W/(m ² .K) • Respecter les performances thermiques minimales imposées par la réglementation thermique.	
 portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé ≥ 0, 22 m ² .K / W.	
 portes et fenêtres	Mise en place de volets isolants. : Les volets roulants sont caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé ≥ 0, 22 m ² .K / W.	
 portes et fenêtres	mise en place de doubles-fenêtres à double vitrage renforcé. : Du fait des contraintes architecturales, mise en place de doubles-fenêtres à double vitrage renforcé. Choisir un Uw < 1,8 W/m ² .K et Sw > 0.32	Uw < 1,8 W/m ² .K et SW > 0.32
 portes et fenêtres	mise en place de doubles-fenêtres à double vitrage renforcé. : Du fait des contraintes architecturales, mise en place de doubles-fenêtres à double vitrage renforcé. Choisir un Uw < 1,8 W/m ² .K et Sw > 0.32	Uw < 1,8 W/m ² .K et SW > 0.32

2

Les travaux à envisager montant estimé : 9000 à 15000 €

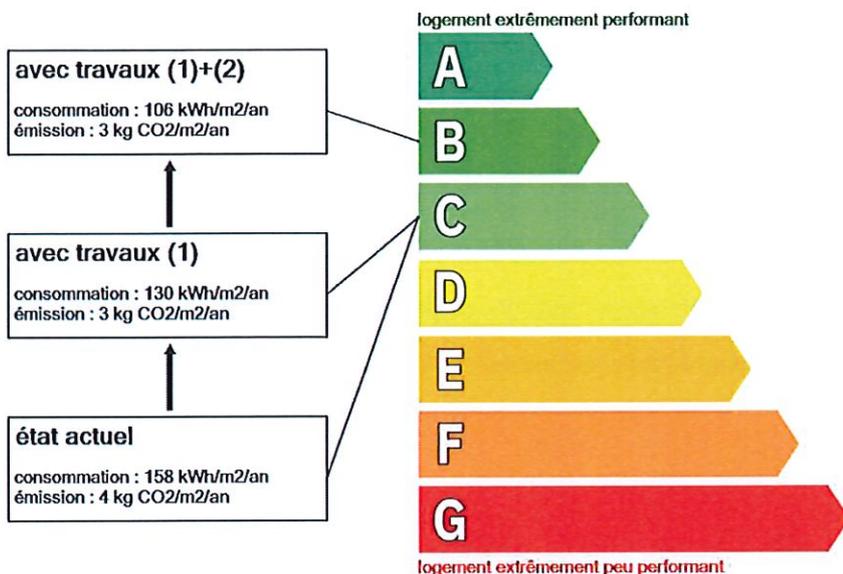
lot	description	performance recommandée
 chauffage	Ajout d'un nouveau générateur :	

Commentaire:

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



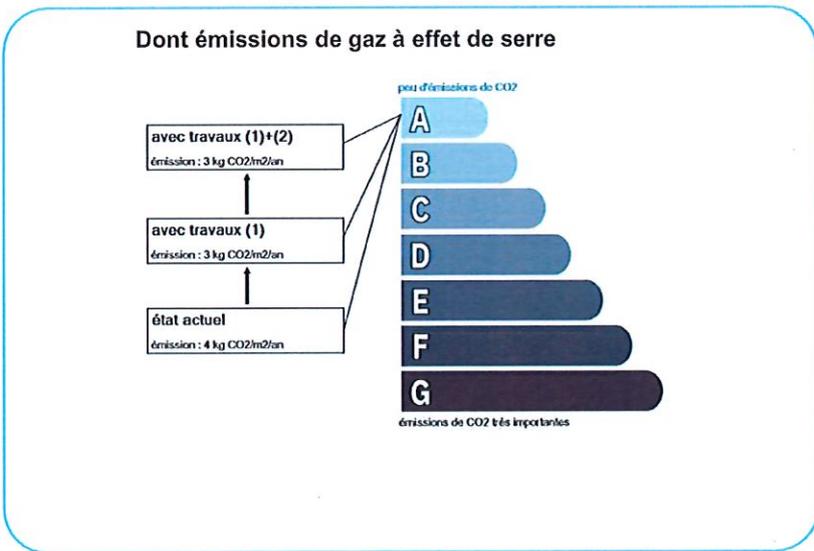
France Rénov'

Préparez votre projet !

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

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



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

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

Fiche technique du logement

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

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

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

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2335E1580157S**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : -

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

Date de visite du bien : **12/05/2023**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

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

Néant

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		35 - Ile et Vilaine
Altitude	 donnée en ligne	120
Type de bien	 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	 valeur estimée	2005
Surface habitable du logement	 observée ou mesurée	47,82
Surface habitable de l'immeuble	 document fourni	1200
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	3
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	2,5
Nb. de logements du bâtiment	 observée ou mesurée	12

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1	Surface	 observée ou mesurée	16,5 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 document fourni	2001 à 2005
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Doublage	 observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)
Mur 2	Surface	 observée ou mesurée	2,5 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Épaisseur mur	 observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 document fourni	2001 à 2005
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Inertie	⊙ observée ou mesurée	Légère
Type de local non chauffé adjacent	⊙ observée ou mesurée	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
Surface Aiu	⊙ observée ou mesurée	2,5 m ²
Surface Aue	⊙ observée ou mesurée	1 m ²
Etat isolation des parois du local non chauffé	📄 document fourni	Oui
Doublage	⊙ observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)
Plafond 1	Surface	⊙ observée ou mesurée 47,82 m ²
	Type	⊙ observée ou mesurée Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	⊙ observée ou mesurée Oui
	Année isolation	📄 document fourni 2001 à 2005
	Inertie	⊙ observée ou mesurée Légère
	Type de local non chauffé adjacent	⊙ observée ou mesurée Local chauffé
Plancher 1	Surface	⊙ observée ou mesurée 47,82 m ²
	Type de plancher bas	⊙ observée ou mesurée Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	⊙ observée ou mesurée Oui
	Année isolation	📄 document fourni 2001 à 2005
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	⊙ observée ou mesurée 28 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	⊙ observée ou mesurée 47,82 m ²
	Inertie	⊙ observée ou mesurée Légère
Type d'adjacence	⊙ observée ou mesurée Terre-plein	
Fenêtre 1	Surface de baies	⊙ observée ou mesurée 1,05 m ²
	Type de vitrage	⊙ observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	⊙ observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	⊙ observée ou mesurée Non
	Gaz de remplissage	⊙ observée ou mesurée Argon ou Krypton
	Double fenêtre	⊙ observée ou mesurée Non
	Inclinaison vitrage	⊙ observée ou mesurée Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	⊙ observée ou mesurée Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	⊙ observée ou mesurée Nu intérieur
	Type ouverture	⊙ observée ou mesurée Fenêtres battantes
	Type volets	⊙ observée ou mesurée Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	⊙ observée ou mesurée Sud
	Présence de joints	⊙ observée ou mesurée Oui
Fenêtre 2	Surface de baies	⊙ observée ou mesurée 3,71 m ²
	Type de vitrage	⊙ observée ou mesurée Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	⊙ observée ou mesurée 16 mm
	Présence couche peu émissive	⊙ observée ou mesurée Non
	Gaz de remplissage	⊙ observée ou mesurée Argon ou Krypton
	Double fenêtre	⊙ observée ou mesurée Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	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 coulissantes
	Type volets	⊙ observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies	⊙ observée ou mesurée	Sud
	Présence de joints	⊙ observée ou mesurée	Oui
	Porte 1	Type de menuiserie	⊙ observée ou mesurée
Type de porte		⊙ observée ou mesurée	Opaque pleine
Surface		⊙ observée ou mesurée	1,8 m ²
Présence de joints		⊙ observée ou mesurée	Non
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	Plancher 1 : ITE ITI Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6,6 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	Plancher 1 : ITE ITI Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	0,1 m
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6,6 m
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	1 m
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	6,6 m
Linéaire Mur 2 (vers le bas)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	1 m
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	2,5 m
Linéaire Mur 1 (à droite du refend)	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	2,5 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	⊙ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	⊙ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	⊙ observée ou mesurée	4,14 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	⊙ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	7,72 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 2	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	4,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
équipements	Panneau rayonnant électrique NF***	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
		Type générateur	observée ou mesurée	Panneau rayonnant électrique NF***
		Surface chauffée	observée ou mesurée	47,82 m²
		Année d'installation	observée ou mesurée	2005
		Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
		Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Non
		Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
		Type émetteur	observée ou mesurée	Panneau rayonnant électrique NF***
		Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	47,82 m²
		Type de chauffage	observée ou mesurée	Divisé
		Équipement d'intermittence	observée ou mesurée	Central avec minimum de température
		Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
		équipements	Chauffe-eau vertical	Type générateur
Année installation	observée ou mesurée			2013
Energie utilisée	observée ou mesurée			Electricité
Type production ECS	observée ou mesurée			Individuel
Isolation du réseau de distribution	observée ou mesurée			Non
Pièces alimentées contiguës	observée ou mesurée			Oui
Production en volume habitable	observée ou mesurée			Non
Volume de stockage	observée ou mesurée			150 L
Type de ballon	observée ou mesurée			Chauffe-eau vertical
équipements	Ventilation	Catégorie de ballon	observée ou mesurée	Autres ou inconnue
		Type de ventilation	observée ou mesurée	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
		Année installation	document fourni	2005
		Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée	Non



BATIVISA

8 rue Louis Joubin 35000 RENNES

☎ 02.55.99.29.94 | Mail bativisa@bativisa.com

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement	Adresse : Bâtiment 33 b rue de Montfort 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT
Nombre de Pièces :	Bâtiment :
Etage : RDC	Escalier :
Numéro de lot : B14	Porte : B14
Référence Cadastrale : NC	Propriété de: Monsieur MENCARELLI 33b Rue de Montfort 35310 BRÉAL-SOUS-MONTFORT
	Mission effectuée le : 12/05/2023
	Date de l'ordre de mission : 05/05/2023
	N° Dossier : 22 MENCARELLI
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 : 47,82 m² (Quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-deux)	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez
Entrée	1er SS	6,100 m ²
Salle d'eau	1er SS	3,560 m ²
WC	1er SS	1,390 m ²
Chambre	1er SS	10,390 m ²
Cuisine séjour	1er SS	26,380 m ²
Total		47,820 m²

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	0,000 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 BATIVISA qu'à titre indicatif.

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

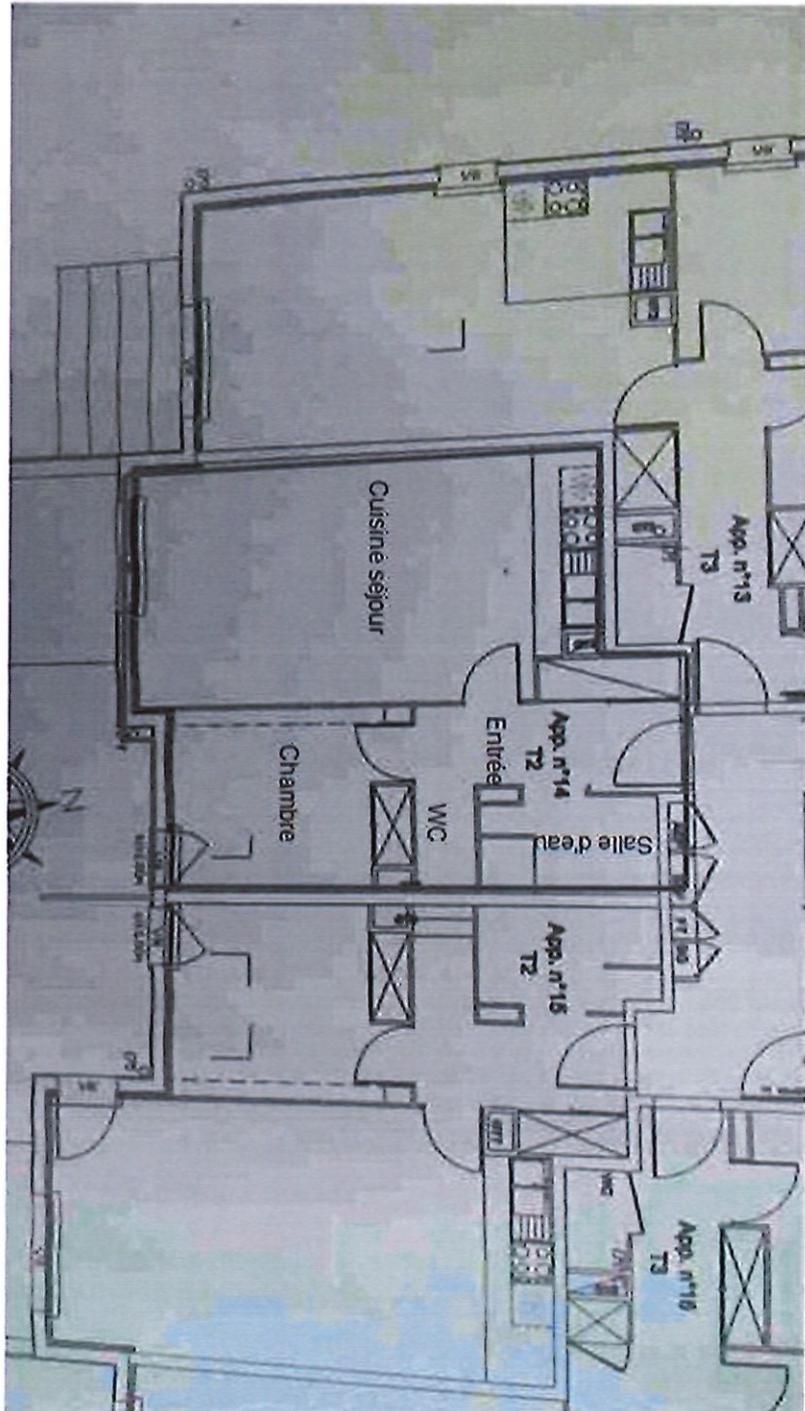
à RENNES, le 12/05/2023

Nom du responsable :
LE PECHOUX Vincent

Le Technicien :
Yann SEGUIN

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1





BATIVISA

8 rue Louis Joubin 35000 RENNES

☎ 02.55.99.29.94 | Mail bativisa@bativisa.com

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, R126-35, 36 et R134-149 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

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

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Type d'immeuble : **Appartement**
Département : **ILLE-ET-VILAINE**
Commune : **BRÉAL-SOUS-MONTFORT (35310)** Date de construction : 2005
Adresse : **33 b rue de Montfort** Année de l'installation : **> à 15 ans**
Lieu-dit / immeuble : **Bâtiment** Distributeur d'électricité : **Enedis**
Réf. Cadastre : **NC** Rapport n° : **[REDACTED]**
▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :
Etage : **RDC** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9
Porte : **B14**
N° de Lot : **B14**

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ Identité du donneur d'ordre
Nom / Prénom : **SCP LEBOURHIS NEDELLEC VETTIER**
Tél. : / **02.99.65.34.76** Email : **dbesnard@huissier35.com**
Adresse : **2 Avenue Charles et Raymonde Tillon 35000 RENNES**
▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :
Autre le cas échéant (préciser)
▪ Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :
[REDACTED]

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

▪ Identité de l'opérateur :
Nom : **SEGUIN**
Prénom : **Yann**
Nom et raison sociale de l'entreprise : **BATIVISA**
Adresse : **9 place Carnot**
35300 fougeres
N° Siret : **92258486700019**
Désignation de la compagnie d'assurance : **Allianz**
N° de police : **62 581 968** date de validité : **31/12/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : , le , jusqu'au
N° de certification :

Etat de l'installation intérieure d'électricité

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Installations particulières :

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

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

(1)

Informations complémentaires :

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.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(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.3.3.1 e)	Alors qu'une étiquette mentionne l'absence de PRISE DE TERRE dans l'immeuble collectif, l'ensemble de l'installation est protégé par au moins un dispositif différentiel 30 mA et il existe une LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire en cuisine.	
B.5.3 a	Présence d'une LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	
B.6.3.1 c)	MATERIEL ELECTRIQUE BT (> 50V ac ou > 120V cc) placé sous la baignoire accessible qu'en retirant le tablier ou la trappe à l'aide d'un outil.	

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

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

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

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

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

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

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

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

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

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p style="text-align: center;"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence privilège, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Informations complémentaires :

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

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

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):

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

9

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

Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le **12/05/2023**
Date de fin de validité : **11/05/2026**
Etat rédigé à **fougeres** Le **12/05/2023**
Nom : **SEGUIN** Prénom : **Yann**



Etat des Risques et Pollutions

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



Référence : ██████████
 Réalisé par Stephanie TROYAUX
 Pour le compte de BATIVISA

Date de réalisation : 12 mai 2023 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° 35-2019-08-21-001 du 21 août 2019.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 33 Rue de Montfort - Bâtiment
 35310 Bréal-sous-Montfort

Référence(s) cadastrale(s):
 AS0109

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
 ██████████



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	Inondation	approuvé	10/12/2007	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽²⁾				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	3 sites* à - de 500 mètres

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

(1) 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).

(2) 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.

(3) 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	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 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 <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	-
 Canalisation TMD	Non	-

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



SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	5
Déclaration de sinistres indemnisés.....	6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	7
Annexes.....	8



Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 35-2019-08-21-001 du 21/08/2019

Situation du bien Immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 12/05/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : AS0109

33 Rue de Montfort 35310 Bréal-sous-Montfort

3. 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 <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle	Remontée de nappe	Submersion marine	Avalanche
Mouvement de terrain	Mvt terrain Sécheresse	Séisme	Cyclone	Eruption volcanique
Feu de forêt	autre			

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

4. 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

5. 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

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

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

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

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif Faible avec facteur de transfert Faible
zone 3 zone 2 zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Parties concernées

Vendeur [redacted] à [redacted] le [redacted]

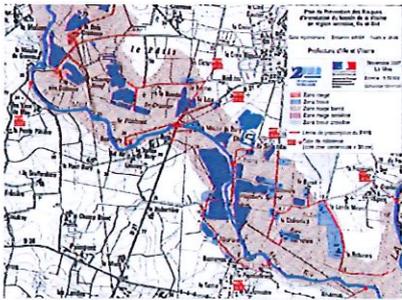
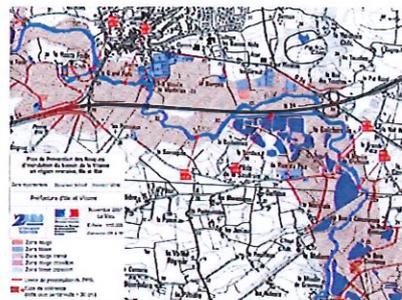
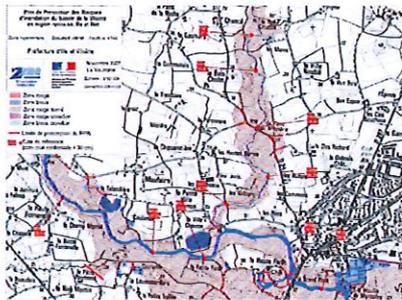
Acquéreur [redacted] à [redacted] le [redacted]

Attention ! Si s n'imp'quent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRn Inondation, approuvé le 10/12/2007





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
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/02/2014	10/02/2014	06/08/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/02/2014	08/02/2014	06/08/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	01/01/2014	03/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/12/2013	26/12/2013	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2007	02/10/2007	04/04/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/03/2001	26/03/2001	18/07/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/01/2001	26/01/2001	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/01/2001	07/01/2001	23/02/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2000	09/05/2000	07/10/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	31/01/1995	08/02/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/01/1988	16/02/1988	13/08/1988	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	15/10/1987	16/10/1987	24/10/1987	<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 : www.prim.net

Préfecture : Rennes - Ille-et-Vilaine
Commune : Bréal-sous-Montfort

Adresse de l'immeuble :
33 Rue de Montfort - Bâtiment
Parcelle(s) : AS0109
35310 Bréal-sous-Montfort
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____


Acquéreur : _____

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par BATIVISA en date du 12/05/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°35-2019-08-21-001 en date du 21/08/2019 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 sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 35-2019-08-21-001 du 21 août 2019

> Cartographies :

- 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
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Direction des sécurités
SIDPC

ARRÊTÉ N°35 2019 08 21 001
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES
DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DANS LE DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION BRETAGNE
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ OUEST
PRÉFÈTE D'ILLE-ET-VILAINE

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, R.125-23 à R.125-27 ;
Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1333-22 et R.1333-29 ;
Vu le code minier notamment son article L.174-5 ;
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 le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;
Vu l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
Vu l'arrêté préfectoral du 31 août 2019 modifiant l'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques dans le département d'Ille-et-Vilaine ;
Vu les plans de prévention des risques prévisibles d'inondation fluviale et de submersion marine approuvés dans le département d'Ille-et-Vilaine ;
Vu les plans de prévention des risques technologiques approuvés dans le département d'Ille-et-Vilaine ;
Vu les arrêtés préfectoraux du 25 mars 2019, du 09 avril 2019, du 09 avril 2019, du 02 juillet 2019 portant respectivement sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) sur le territoire de Montfort Communauté, du Pays de Châteaugiron Communauté, de la Communauté de Communes de Brocéliande, de Roche aux Fées Communauté ;

SUR proposition de Monsieur le directeur de cabinet de la préfète de la région Bretagne, préfète de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfète d'Ille-et-Vilaine ;

ARRÊTÉ :

Article 1^{er} :

Au terme des articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par la préfète d'Ille-et-Vilaine, doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.

L'obligation d'information s'applique dans chacune des communes listées dans l'annexe du présent arrêté pour les biens immobiliers situés :

1. dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ainsi que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
2. dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
3. dans la zone de sismicité 2 (faible) instituée pour la totalité du territoire de l'ensemble des communes d'Ille-et-Vilaine par l'article R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement ;
4. dans un secteur d'information sur les sols ;
5. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

Cette liste des communes annexée au présent arrêté se substitue à celle annexée à l'arrêté préfectoral du 31 août 2018 modifiant l'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Les informations relatives à l'état des risques naturels et technologiques sont consultables en mairie, en préfecture et en sous-préfecture ainsi que sur le site internet www.ille-et-vilaine.gouv.fr.

Article 2 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique listés dans l'annexe du présent arrêté.

Article 3 :

L'arrêté préfectoral du 31 août 2018 modifiant l'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques dans le département d'Ille-et-Vilaine, est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte - 35044 RENNES Cedex, ou dématérialisée par l'application Télérecours citoyen accessible par le site <https://www.telerecours.fr> dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 5 :

M. le directeur de cabinet de la préfète d'Ille-et-Vilaine, M. le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, MM. les sous-préfets d'arrondissements de Saint-Malo, Redon, Fougères-Vitré, M. le directeur départemental des territoires et de la mer, M. le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et Mines et MM. les maires des communes du département sont chargés chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du département et adressé à la chambre départementale des notaires.

Fait à Rennes, le 21 AOUT 2019

Pour la Préfète et par délégation,
Le directeur de cabinet,
Pour le directeur de cabinet par suppléance,
Le secrétaire général,

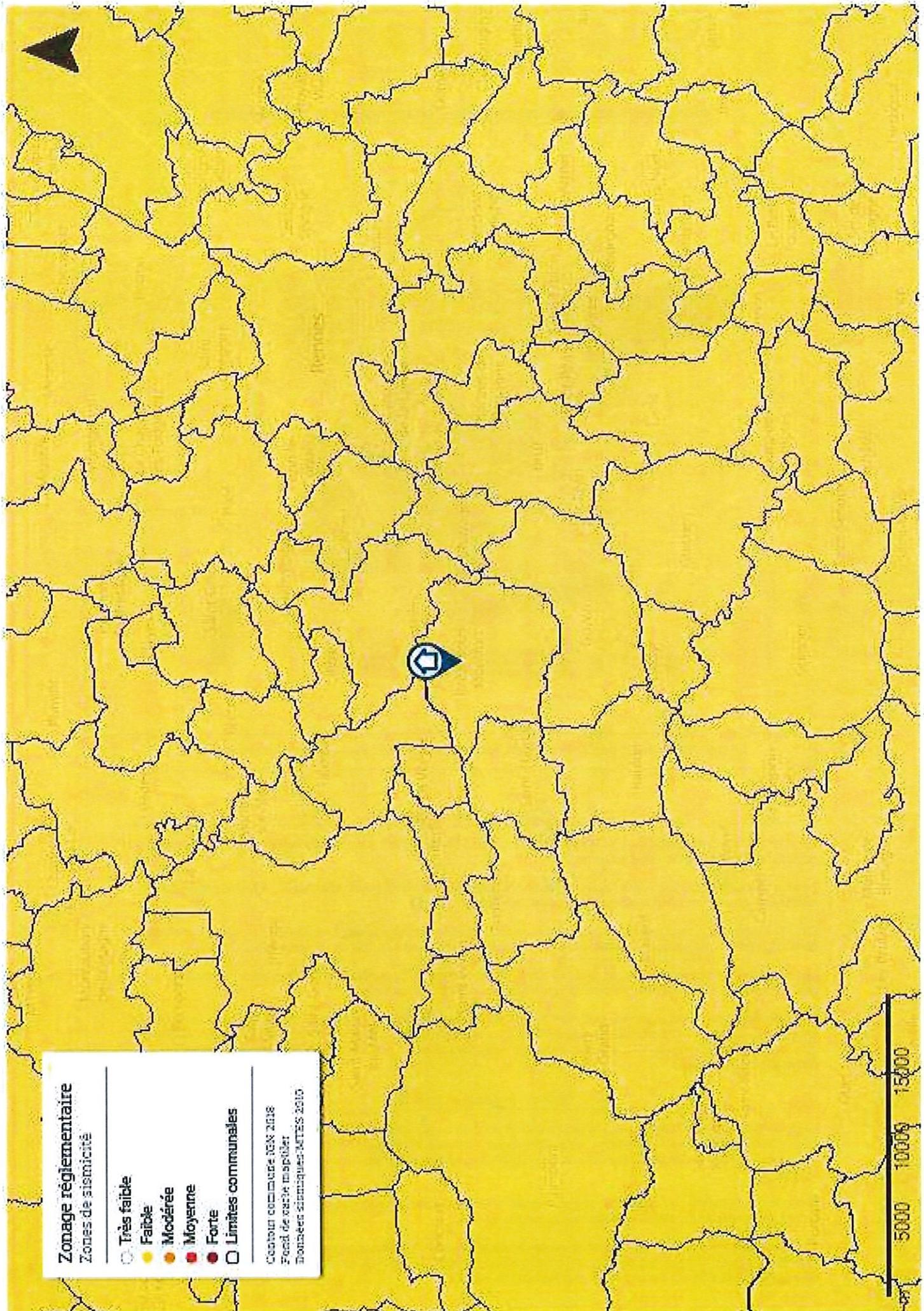
Denis OLAGNON

Délais et voies de recours

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Rennes. Le tribunal administratif de Rennes peut être saisi par l'application Télécoms accessible par le site <https://www.telecoms.fr>. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision, implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Bréal-sous-Montfort (35310) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).



Zonage réglementaire

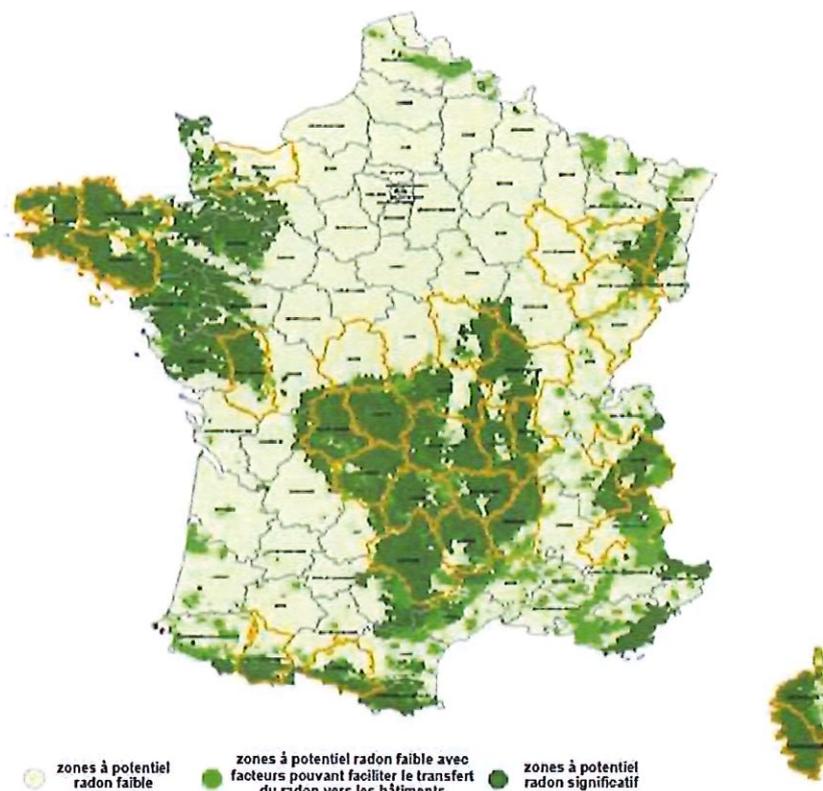
Zones de sismicité

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

Centeur commune IGN 2018
Fond de carte MapInfo
Données sismiques MTESS 2010

0 5000 10000 15000

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Le potentiel radon des sols de Bréal-sous-Montfort (35310) 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 oeuvre 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 oeuvre, 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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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/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/

Ministère de la transition écologique et solidaire - juillet 2018 - article L.125-5 du Code l'environnement



BATIVISA

8 rue Louis Joubin 35000 RENNES

☎ 02.55.99.29.94 | Mail bativisa@bativisa.com

SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° [REDACTED]

Attestation d'assurance



ATTESTATION D'ASSURANCE

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

BATIVISA
8, rue LOUIS JOUBIN
35 000 RENNES

A souscrit sous le numéro 62 581 968 un contrat Allianz Responsabilité Civile ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictée par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

Activités de l'entreprise :

Diagnostiques Réglementaires au sens de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

Du dossier de Diagnostic Technique avant vente/location

- Constat de Risque d'exposition au plomb (CREP)
- Etat relatif à la présence de termites
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) et Audit énergétique des immeubles en monopropriété étiquetés F ou G réalisé en complément du DPE dans le cadre de la loi n°2011-1114 du 22 août 2011 et textes subséquents
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- Diagnostic Amiante des Parties Privatives (DAPP) avant location pour les immeubles collectifs construits avant 1997
- Information sur la présence d'un risque de mères dans la zone où se situe l'immeuble

Autres diagnostics réglementaires

- Certificat de décence (SRU)
- Thermographie infrarouge
- Loi Carrez
- Loi Boutin
- Sécurité piscine
- Etat parasitaire : diagnostic de repérage de la présence de champignons lignivores (exemple : mères) et d'insectes à larves xylophages (exemples : capricornes, vrillettes et syrex) s'attaquant au bois
- Diagnostic électrique – Télétravail
- Diagnostic plomb dans l'eau
- Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Contrôle visuel amiante – Diagnostic amiante avant travaux/démolition norme NFX46-020 sans préconisation de travaux
- Contrôle visuel amiante – Diagnostic amiante après travaux norme NF X46-021
- Contrôle périodique amiante norme NF X46-020
- Recherche de plomb avant travaux/avant démolition
- Diagnostic plomb après travaux/après démolition. Recherche de plomb après travaux/après Démolition
- Diagnostic Accessibilité Handicapés ERP
- Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés

Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre

Les activités sont garanties sous réserve que le souscripteur soit titulaire des certificats délivrés par des organismes de certification accrédités, conformément à la réglementation en vigueur.

Garantie RC Professionnelle : 500.000 euros par sinistre et par année d'assurance

La présente attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations pour la période du 15/02/2023 au 31/12/2023.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au delà des limites du contrat auquel elle se réfère.

Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Établie à PARIS, le 13/02/2023

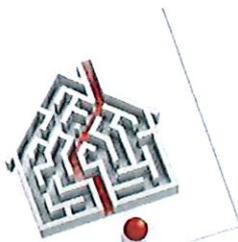
Pour Allianz,



Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 667 200 euros
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - 542 110 291 RCS Nanterre

Certificat de qualification



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI 1973 Version 007

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

Monsieur LE PECHOUX Vincent

Est certifié(e) selon le référentiel I Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - 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 Date d'effet : 14/08/2022 - Date d'expiration : 13/08/2029
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention Date d'effet : 14/08/2022 - Date d'expiration : 13/08/2029
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 07/11/2022 - Date d'expiration : 06/11/2029
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 08/08/2022 - Date d'expiration : 07/08/2029
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 07/08/2022 - Date d'expiration : 06/08/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 07/08/2022 - Date d'expiration : 06/08/2029

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 19/08/2022.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'inhalation par le plomb des peintures ou des cartons après travaux en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 26 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis. Arrêté du 21 novembre 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 20 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état réel de la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 19 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique du localisateur de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 4 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 2 juillet 2013 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr
Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev18

