



Société Civile Professionnelle
**LE DOUCEN CANDON &
ASSOCIES**

Commissaire de Justice
8 Place de la Comédie
34000 MONTPELLIER

Tél : 04.67.66.56.31



actesisoles@ledoucen-candon-huissiers.com



Païement en Ligne
www.ledoucen-candon-huissiers.com



Païement par Virement
FR76 1660 7004 3698 2217 8567 248
BIC : CCBPFRPPPPG



Du lundi au vendredi de
8H00-12H30 / 14H00-19H00

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF ET CORRECTIF (réactualisation des diagnostics)

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX-HUIT MAI

A PARTIR DE 19 HEURES

ET LE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT ET UN MAI

A PARTIR DE 14 HEURES

ET LE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT TROIS MAI

A PARTIR DE 10 HEURES

A LA REQUÊTE DE :

La SELARL EPILOGUE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 980 989 321, mandataire judiciaire, ayant son siège social 1 RUE DU PONT DE LATTES 34000 MONTPELLIER, représentée par Maître Guillaume LARCENA, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de :

- Monsieur Jean Alexandre Marie COTSFTIS né le 3 avril 1936 à Montpellier (34), domicilié 8 rue Saint Pierre 11230 CHALABRE, désigné à ces fonctions aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 8 mars 1996 prononçant la liquidation judiciaire;
- Madame Joëlle Lucienne DENIS épouse COTSFTIS née le 13 avril 1942 en Tunisie, décédée le 7 juin 2023 à Limoux, représentée par Madame La Directrice Régionale des Finances Publiques de l'Hérault – Service des Domaines Pôle GPP – 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER cedex 2, en sa qualité de curatrice à la succession vacante de Madame DENIS, désigné à ces fonctions aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de Montpellier en date du 29 mai 1998 et suivant ;

venant aux droits de Maître Luc MARION suivant ordonnance présidentielle en date du 18/01/2018.
venant aux droits de l'Etude BALINCOURT suivant ordonnance présidentielle en date du 06/11/2023.

Ayant pour Avocat Maître Emmanuelle MASSOL, Avocat membre de la SELARL AMMA AVOCATS, inscrite au Barreau de Montpellier, y domiciliée 1 Rue du Pont de Lattes (34070)

Agissant en vertu :

De la minute d'une ordonnance rendue sur requête par la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier en date 02/05/2022 faisant suite à une requête en date du 24/03/2022 présentée le 22/04/2022.

De la minute d'une ordonnance rendue sur requête par le juge commissaire de Tribunal de Commerce de MONTPELLIER en date du 02/05/2023.

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 12 Décembre 2025.

Lesdites décisions ordonnant la vente des actifs immobiliers ci-après désignés.

Faisant suite à :

-Un procès-verbal descriptif en date des 02/09/2020, 08/09/2020 et 09/09/2020 portant sur les biens sis 38 rue de l'aiguillerie à 34000 MONTPELLIER

-Un procès-verbal descriptif en date du 03/08/2022 portant sur les biens sis 13 rue Paul MARTIN à 34000 MONTPELLIER

Référence Etude :
99 00 04 2272 / 3255 / PC2

-Un procès-verbal descriptif en date du 03/08/2022 et 08/08/2022 portant sur les biens sis 89 rue Portalière des Masques à 34000 MONTPELLIER

-Un procès-verbal descriptif en date du 05/08/2022 portant sur les biens sis 17 rue Saint Louis à 34000 MONTPELLIER.

-Un procès-verbal descriptif en date du 19/08/2022 portant sur les biens sis 39 rue de la Figairasse à 34000 MONTPELLIER

Je soussigné Pierre CANDON, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,

Certifie m'être rendu ce jour à l'adresse des biens ci-dessous désignés en vue de leur vente ou j'ai procédé comme suit afin d'effectuer toutes descriptions complémentaires et de faire réactualiser les diagnostics.

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de :

Monsieur Robert AMADOU Serrurier

Monsieur Loïc MORENO, témoin

Monsieur MARTINEZ Hubert, témoin

Monsieur Marc GUARINIELLO de la SAS MAG EXPERTISE ayant son siège 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, diagnostiqueur.

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré en ladite commune section BW numéro 150, pour une contenance cadastrale de 1 are et 66 centiares situé **13 RUE PAUL MARTIN à 34000 MONTPELLIER**

Constituant les lots numéro :

-Un (1) représentant les 20/1000ème

et

-Trois (3) représentant les 85/1000ème

et

-Quatre (4) représentant les 75/1000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Hubert RAMON, notaire à Montpellier (HERAULT) en date du 04/06/1991 publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT).

LOT 4 : (Photos 1 à 3) – LOT DE VENTE N°2

Nous rencontrons Monsieur IVAN STALEV locataire ainsi déclaré, que je connais pour l'avoir déjà rencontré et qui nous invite à pénétrer dans le local qu'il occupe.

Dans le règlement de copropriété le lot est désigné « local » et non « appartement ».

Au jour du présent procès-verbal le local consiste en un logement de type studio affecté à l'habitation.

L'accès s'effectue par une porte depuis le couloir commun de l'immeuble ainsi que par deux portes-fenêtres en deux vantaux donnant RUE PAUL MARTIN.

Le logement consiste en une pièce à vivre comportant un coin cuisine, un coin nuit et une salle d'eau séparée comportant douche, wc et meuble vasque. L'accès à la salle d'eau s'effectue par le coin cuisine.

Le local est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

LOT 3 : Photos 4 à 7 – LOT DE VENTE N°3

Nous rencontrons un ami ainsi déclaré de Monsieur Nikolay ASENOV locataire ainsi déclaré, que je connais pour l'avoir déjà rencontré et qui nous invite à pénétrer dans le local.

Dans le règlement de copropriété le lot est désigné « local avec entrée porte au fond du couloir, comprenant deux pièces d'une superficie de 36m2 » et non « appartement ».

Au jour du présent procès-verbal la dimension du local qui consiste en un logement est bien plus étendue.

Le local est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

LOT 1 :

Dans le règlement de copropriété le lot est désigné « la totalité d'une cave d'une superficie de 32m2 environ ».

L'accès s'effectue par une porte située à main gauche vers le fond du couloir commun de l'immeuble et avant la porte desservant le lot numéro 2.

La cave est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété, cadastré en ladite commune section KM numéro 135, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 9 centiares situé **89 rue Portalière des Masques à 34000 MONTPELLIER. (Photo 8)**

Constituant les lots numéro :

-Trois (3) représentant les 11/100ème

et

-Cinq (5) représentant les 11/100ème

Et

-Six (6) représentant les 11/100ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Brigitte CASTANIE, Notaire à VILLENEUVE-LES-MAGUELONNE (HERAULT) en date du 31/12/1987 publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT) les 27/01/1988 et 05/04/1988 au volume 382 sous le numéro 473.

Sur place, nous sommes notamment accompagnés de Monsieur IVAN STALEV.

Lot n° 3 – portant le numéro de garage 5 – LOT DE VENTE N°4 : Photo 9

Le garage est ouvert. **Il est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif..**

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

Lot n° 5 – portant le numéro de garage 3 - LOT DE VENTE N°5 : Photo 10

Composition/ Etat des lieux :

La description du lot ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

La porte nous est ouverte par l'ami ainsi déclaré de Monsieur Nikolay ASENOV.

L'encombrement empêche une bonne visualisation des surfaces.

Le lieu est visiblement occupé aux fins d'habitation.

Le sol est couvert d'une dalle béton non lisse.

Les murs sont constitués en parpaings jointés non peints, non crépis.

La couverture est constituée de tôles ondulées en fibrociment amianté, en état d'usage.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

Renseignements fournis par l'occupant :

L'ami ainsi déclaré de Monsieur Nikolay ASENOV ne fourni aucune explication pas même son identité.

À l'issue des opérations, il referme le garage.

Lot n° 6 – portant le numéro 2 et non 1 comme indiqué par erreur sur le procès-verbal descriptif du 03/08/2022 - LOT DE VENTE N°6 : Photo 11

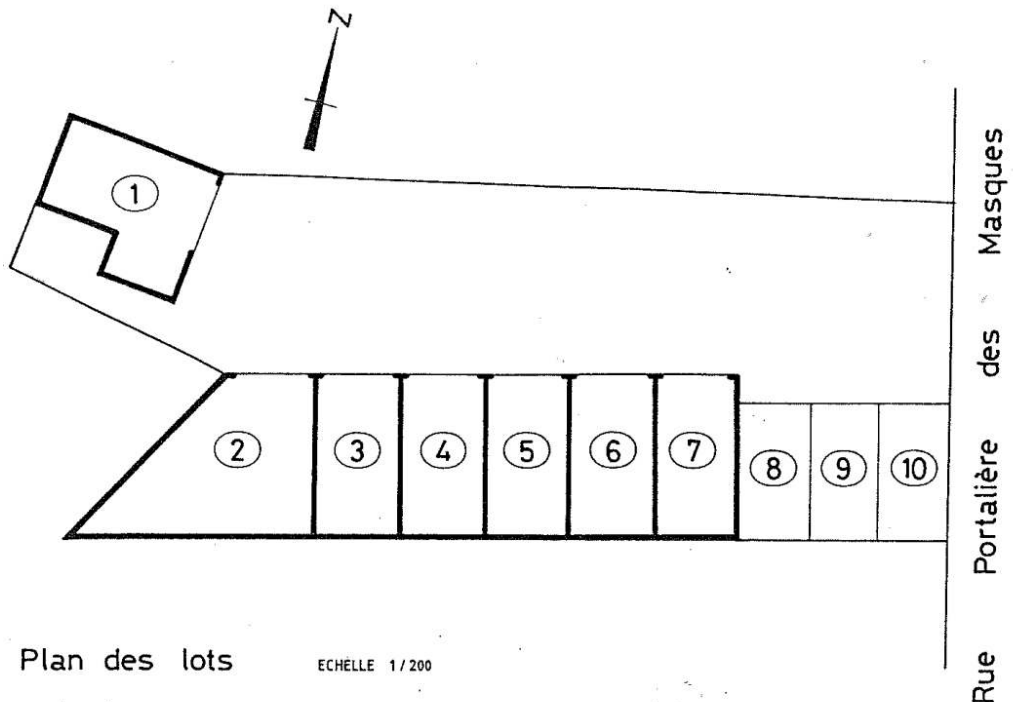
Le garage est ouvert par Monsieur STALEV. Il est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

À l'issue des opérations, Monsieur STALEV referme le lot.

Une erreur matérielle dans la numérotation des garages a été commise lors du procès-verbal descriptif des 03/08/2022 et 08/08/2022.

Ci-joint le plan de situation des lots :



Récapitulatif :

Lot de copropriété 3 = garage portant le numéro 5

Lot de copropriété 5 = garage portant le numéro 3

Lot de copropriété 6 = garage portant le numéro 2

Le bien immobilier dont s'agit est situé :

COMMUNE de : MONTPELLIER (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété, cadastré en ladite commune section KL numéro 249, pour une contenance cadastrale de 1 are et 50 centiares situé **17 rue Saint-Louis à 34000 MONTPELLIER - LOT DE VENTE N°1**

Constituant le lot numéro :

-Un (1) représentant les 189/1000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi.

Local est accessible depuis la rue Saint-Louis et une porte en bois vitrée fermée d'une grille. **(Photo 12)**

Monsieur STALEV procède à l'ouverture du local.

Nous pénétrons dans les lieux.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

Le local fait angle avec la rue Subleyras. Il dispose de fenêtres en demi-étage et de fenêtres en demi-sous-sol.

La disposition et distribution du local sont identiques à celles décrites dans le procès-verbal descriptif du 05/08/2022. Cependant des travaux de réfection affectant le second ont visiblement été entrepris.

Les revêtements de sols sont à nus et les revêtements de murs ont fait l'objet de déposes partielles. Des travaux sont en cours. **(Photos 13 à 22)**

Le bien est inoccupable en l'état.

À l'issue des opérations, Monsieur STALEV referme le lot.

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (Hérault), dans un ensemble immobilier en copropriété d'une contenance cadastrale de 62 centiares cadastré en ladite commune Section HO Numéro du PLAN 5 situé **38 rue de l'Aiguillerie à 34000 MONTPELLIER**

Constituant les lots numéro :

-DIX (10) représentant les 83/1000ème

-ONZE (11) représentant les 58/1000ème

-DOUZE (12) représentant les 67/1000ème

-TREIZE (13) représentant les 8/1000ème

-QUATORZE (14) représentant les 10/1000ème

de la propriété du sol et des parties communes générales, suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Louis JONQUET, notaire à MONTPELLIER (Hérault) en date du 11/03/1977, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) au volume 124 sous le numéro 16, en date du 18/03/1977.

Lot n° 10 : LOT DE VENTE N°9

Intervention du 18/05/2020 à partir de 19 heures et 15 minutes.

Sur place, je rencontre Monsieur ANGELOV VELKO, que je connais pour l'avoir déjà rencontré. Je lui rappelle mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.

L'appartement de type 1 situé au 3^{ème} étage à droite sur le palier est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Le logement est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Monsieur Marc GUARINIELLO se chargera de la réalisation des diagnostics ultérieurement

Lot n° 12 : LOT DE VENTE N°10 : Photos 23 et 24

Un appartement de type 1 situé au 4^{ème} étage à droite sur le palier.

Monsieur AMADOU procède à l'ouverture.

Nous pénétrons dans les lieux. Le logement ,vide de tout effet, se trouve dans un état de second œuvre similaire à celui figurant dans le procès-verbal descriptif du 08/09/2020.

La disposition et distribution du local sont identique.

Des infiltrations supplémentaires semblent visibles en plafond.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

Lot n° 11, 13 et 14 : LOT DE VENTE N°11 : Photos 25 à 28

Sur place, nous rencontrons Madame RAJI Salwa ainsi déclarée.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité et lui rappel l'objet de notre présence.

Monsieur RAJI Salwa me déclare sans précision ni justificatif être locataire à l'adresse depuis plus de 2 ans.

Elle nous invite à pénétrer dans le logement qu'elle occupe à savoir :

Appartement de type 2 situé au 4^{ème} étage à gauche sur le palier disposant d'une « l'entrée » et partie de la mezzanine au-dessus, constituant un emprunt sur les parties communes de l'immeuble et sa cage d'escalier, sans que l'état descriptif de division ait fait l'objet d'une modification.

Dans l'état descriptif de division, le lot 14 désigné « tristet », aménagé au-dessus de l'escalier, dispose d'une superficie de 3.15 m² alors que la surface totale utilisée sous comble par la mezzanine, au-dessus de la cage d'escalier, est aujourd'hui d'environ 9.50 m².

Le « tristet » ainsi modifié, désigné « mezzanine » ci-après, n'est accessible que par la surface prise sur les parties communes, annexée au lot 11 et fermée par une porte.

Le logement est dans le même état que lors du procès-verbal descriptif.

Monsieur Marc GUARINIELLO se charge de la réalisation des diagnostics.

Intervention du 23/05/2020 à partir de 10 heures

Biens immobiliers situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé **Le Clos de l'Etoile, cadastré en ladite commune section IY numéro 172, pour une contenance cadastrale de 1 hectare 17 ares et 28 centiares situé **39 rue de la Figairasse – Résidence Le Clos de l'Etoile à 34070 MONTPELLIER****

Constituant les lots numéro :

-Quatre-vingt-treize (93) représentant les 6/10000ème
et

-Cent trente-six (136) représentant les 6/10000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Maurice DIJON, notaire à MONTPELLIER (Hérault) en date du 09/05/1960, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 11/05/1966 au volume 714 sous le numéro 15.

Lot n° 93 au bâtiment B2 – LOT DE VENTE n°7

Un garage situé au bâtiment B2, en rez de la voie privée de la résidence et désigné « sous-sol » dans le règlement de copropriété. Ladite voie privée est située en pied des façades Sud des bâtiments, en parallèle de la Rue de la Figairasse.

La consistance extérieure du bien n'a pas évolué.

Monsieur Marc GUARINIELLO, diagnostiqueur, se chargera de la mise à jour des diagnostics .

Lot n° 136 au bâtiment D1 – LOT DE VENTE n°8

Un garage situé au bâtiment D1, en rez de la voie privée de la résidence et désigné « sous-sol » dans le règlement de copropriété. Ladite voie privée est située en pied des façades Sud des bâtiments, en parallèle de la Rue de la Figairasse.

Première porte à main droite en entrant dans le bâtiment D1 par sa façade Sud.

La consistance extérieure du bien n'a pas évolué.

Monsieur Marc GUARINIELLO, diagnostiqueur, se chargera de la mise à jour des diagnostics .

Sur quoi j'ai dressé le présent procès-verbal, auquel j'ai annexé les photographies et les diagnostics pour faire et valoir ce que de droit.



Me Pierre Candon

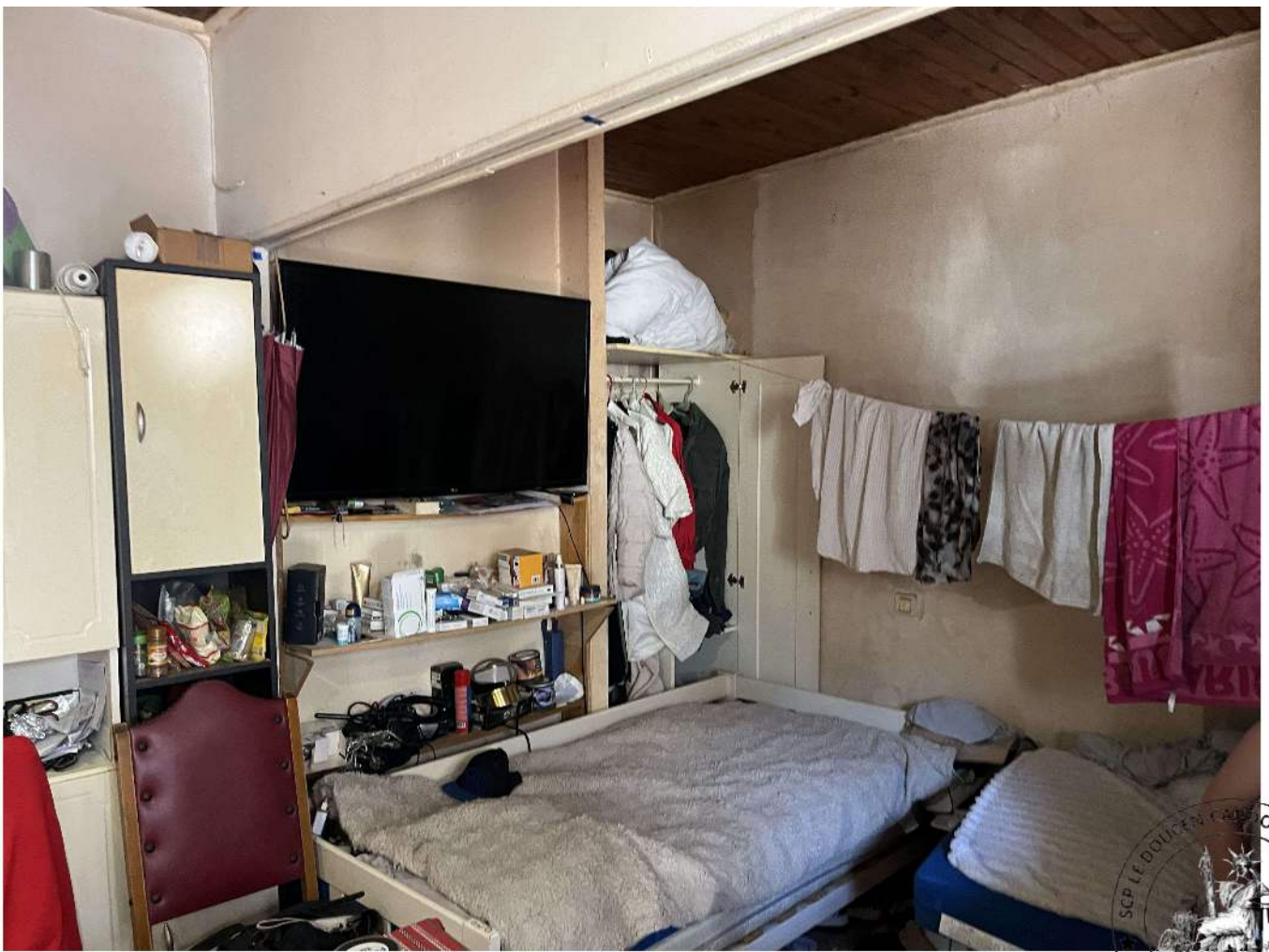


Photo 1



Photo 2



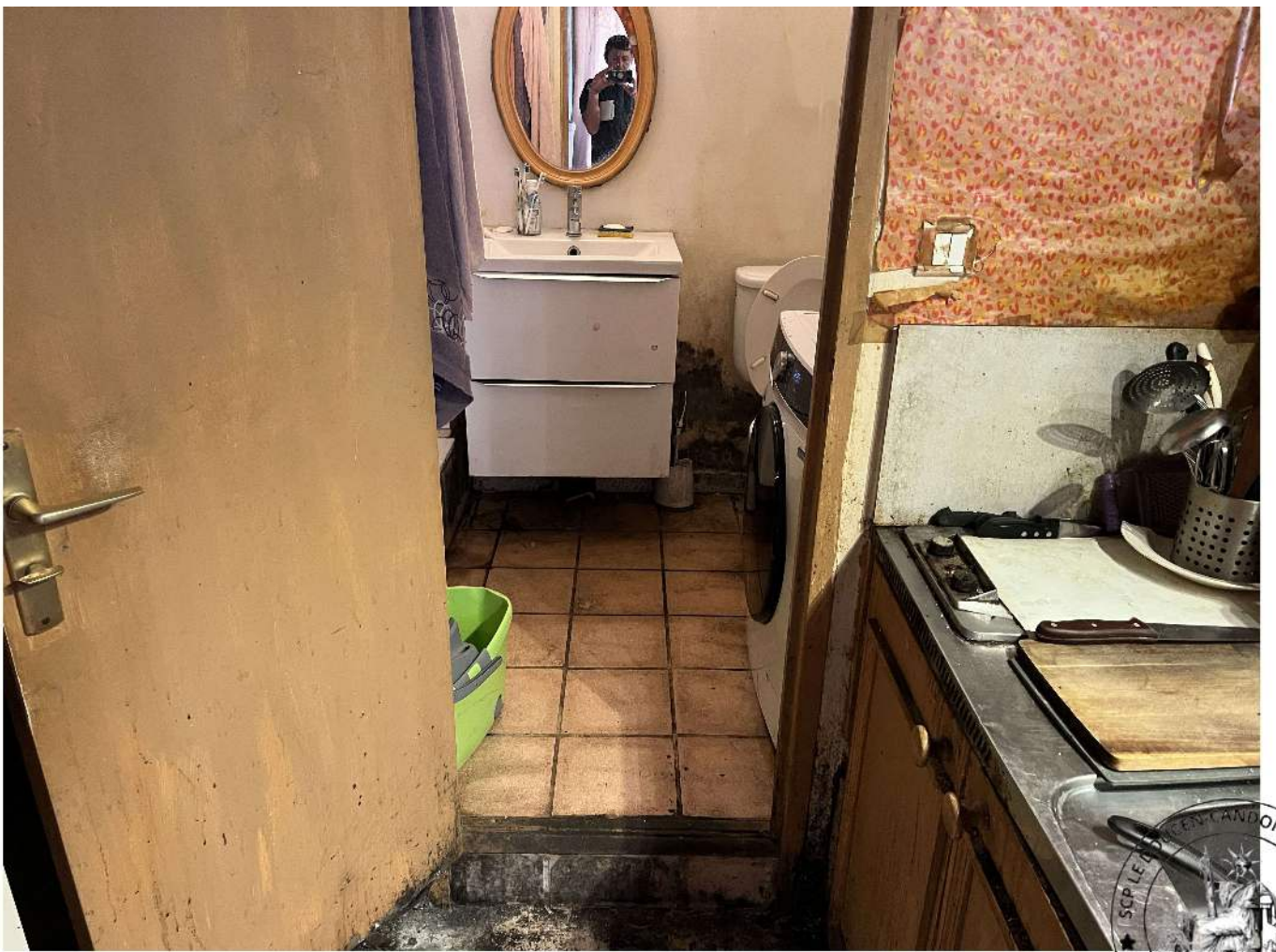


Photo 3



Photo 4





Photo 5



Photo 6





Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12

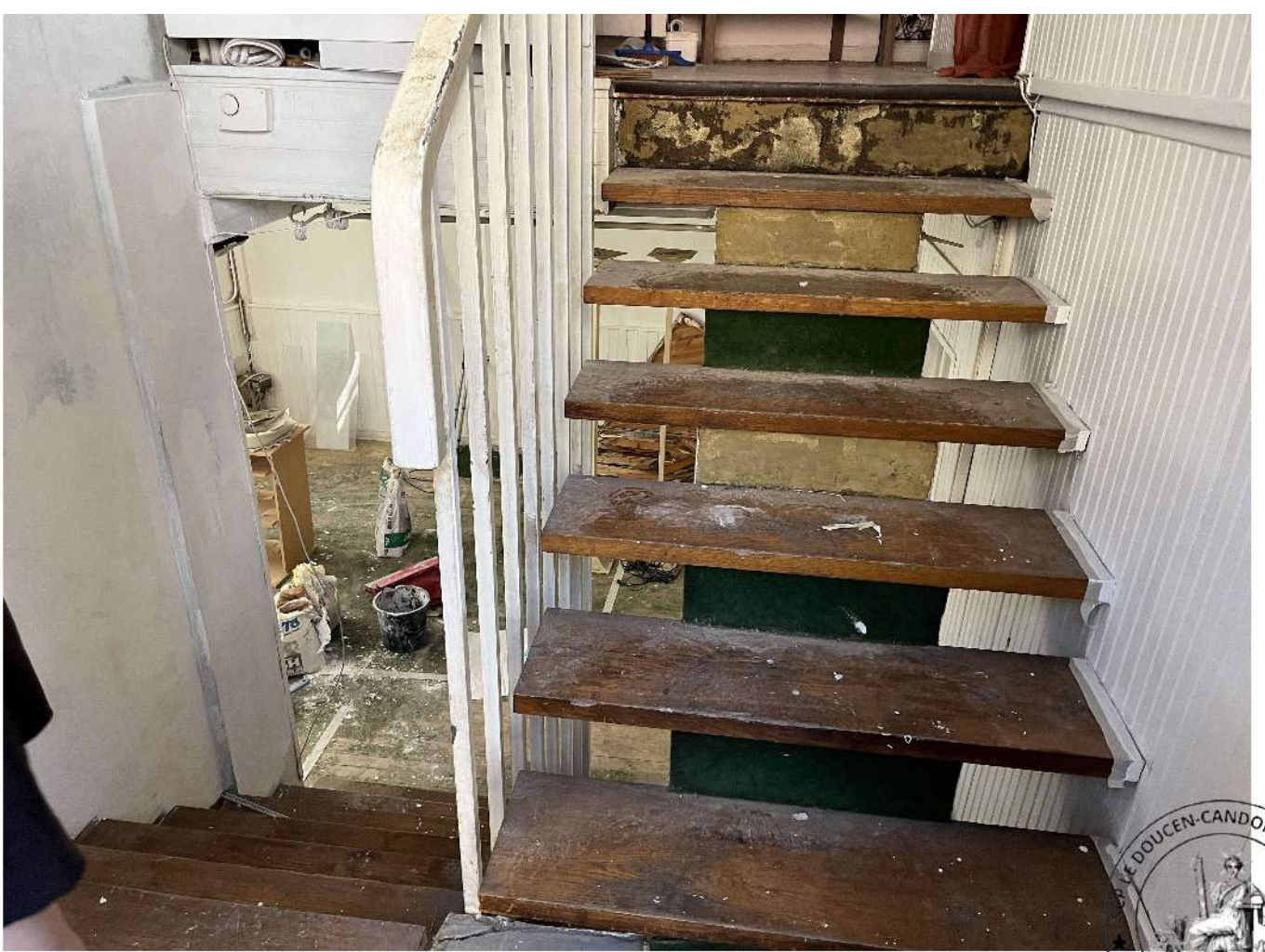


Photo 13



Photo 14



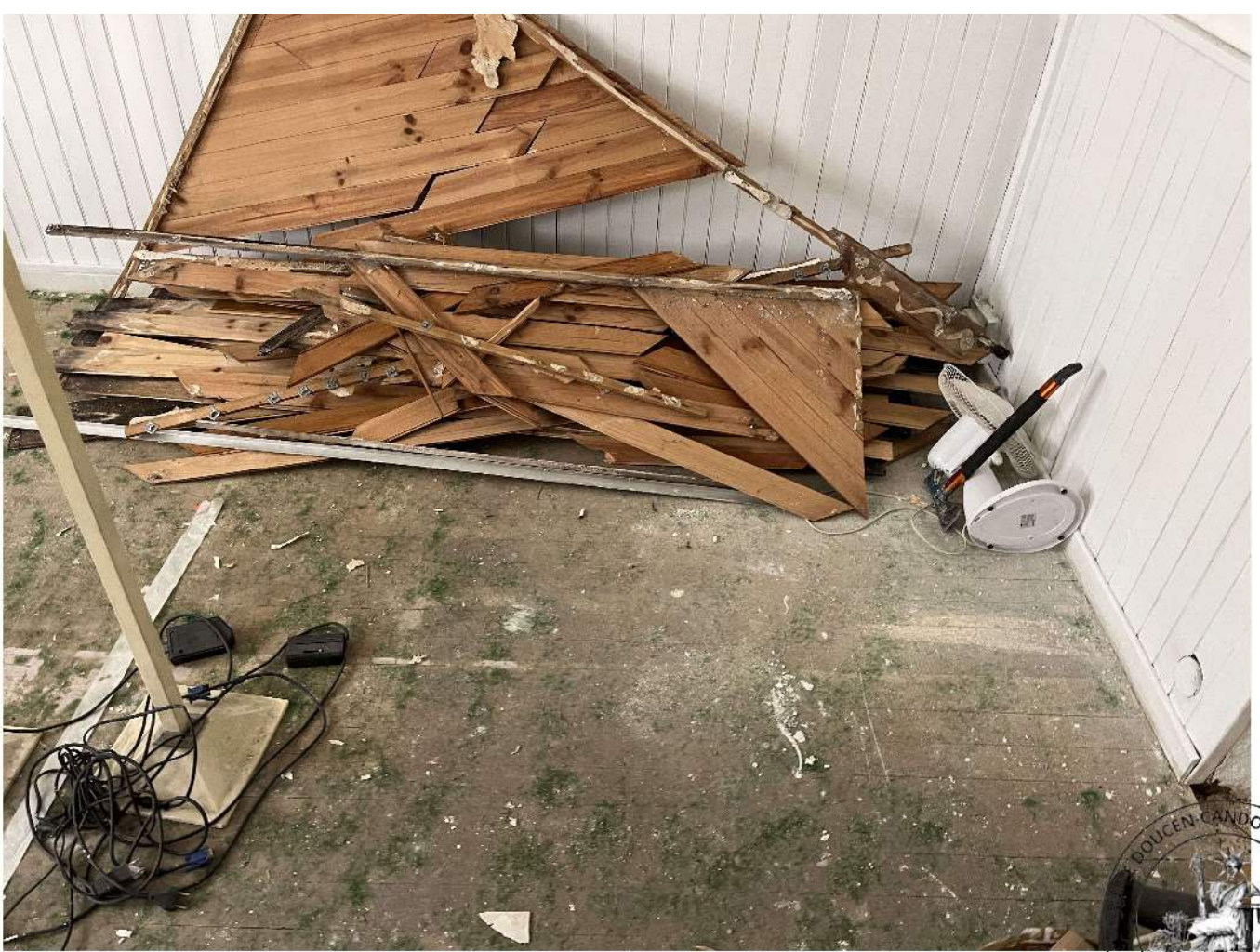


Photo 15



Photo 16





Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20





Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24





Photo 25



Photo 26





Photo 27



Photo 28





État des Risques et Pollutions

38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER

Scannez pour consulter
ce document en ligne



ADRESSE

38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER

CADASTRE

HO 5

COORDONNÉES GPS

43.611757, 3.879027

COMMUNE

MONTPELLIER

CODE INSEE

34172

REFERENCE D'ÉDITION

3685926

DATE D'ÉDITION

23/05/2026

VENDEUR-BAILLEUR

SCI ADAM

ACQUÉREUR-LOCATAIRE



OLD **Non**

PEB **Non**

CASIAS **20**

BASOL **0**

ICPE **3**

Radon **niv. 1**

Séisme **niv. 2**

Table des matières

1. [Page de synthèse](#)
2. [Synthèse des risques](#)
3. [Formulaire réglementaire de l'état des risques](#)
4. [Cartographies des risques](#)
5. [Formulaire réglementaire de Pollution Sonore Aérienne](#)
6. [Cartographie de Pollution Sonore Aérienne](#)
7. [Liste des différentes pollutions des sols](#)
8. [Cartographies des pollutions des sols](#)
9. [Formulaire réglementaire des catastrophes naturelles](#)

Documents réglementaires et references

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

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

Synthèse des risques

TYPE	EXPOSITION	PLAN DE PREVENTION		
Informatif OLD	Non	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	Non	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	Oui	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	Oui	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	Oui	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	Non	Inondation Lez	Approuvé	11/09/1994
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	11/09/1994
		Inondation Lez-Mosson	Approuvé	13/01/2004
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez-Mosson	Approuvé	13/01/2004
PPR Naturels Feu de forêt	Non	Feu de forêt Bassin n° 3	Approuvé	30/01/2008
PPR Miniers	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

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

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur / bailleur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente / location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur / locataire par le vendeur / bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente / location, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique / du contrat de bail.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)		Code postal	Nom de la commune
38 Rue de l'Aiguillerie		34000	MONTPELLIER
HO 5			
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :			
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐			
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, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)			
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage oui ☐ non ☒			
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en			
zone 1 très faible ☐ zone 2 faible ☒ zone 3 modérée ☐ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒			
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒			
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐			
*naturelle, minière ou technologique			
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒			
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒			
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐			
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐			
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐			
Documents à fournir obligatoirement			
☒ La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité			
vendeur / bailleur		Date / Lieu	acquéreur / locataire
SCI ADAM			
Signature:		Le, 23/05/2026	Signature:
		Fait à MONTPELLIER	

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

📍 Cartographies des risques

🌊 Inondations

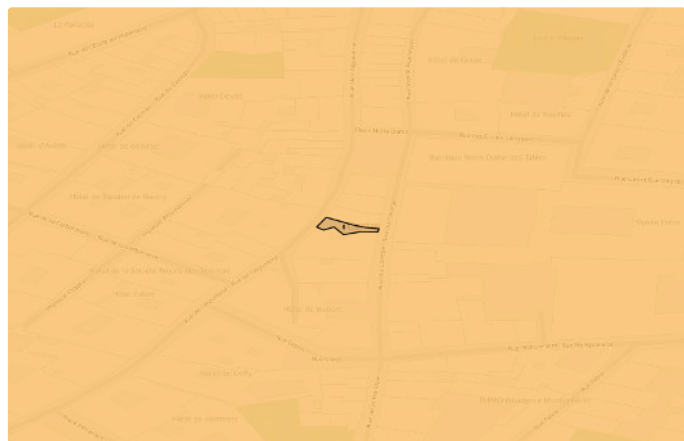
✓ Pas de risque



■ Inondation

🏠 Mouvements de terrains (Argiles)

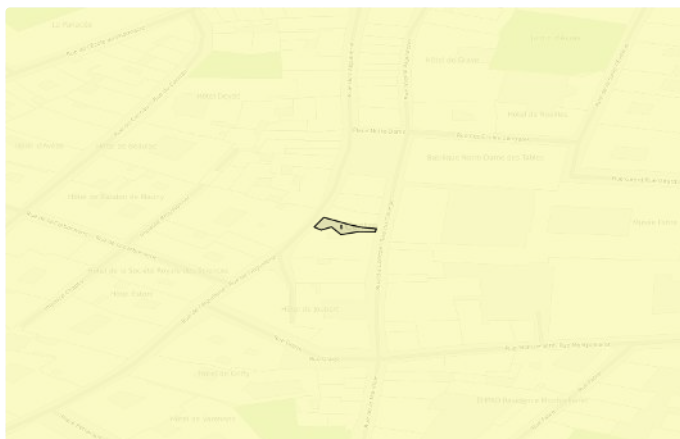
! Risque présent



■ Faible
■ Moyen
■ Fort

☢️ Radon

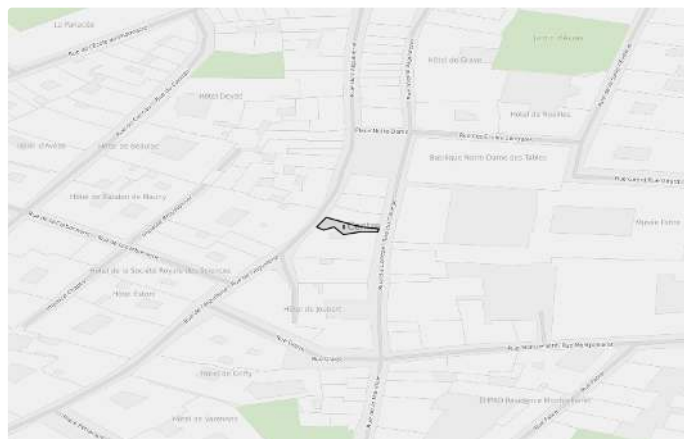
Risque Niveau 1 ●○○



■ Niveau 1
■ Niveau 2
■ Niveau 3

🔥 Feu de forêts

✓ Pas de risque



■ Incendie

🌿 Obligation Légale de Débroussaillage

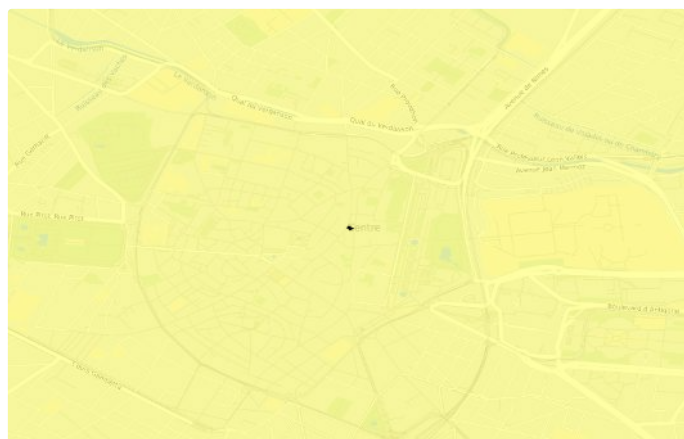
✓ Pas de risque



■ Zonage Réglementaire

🌋 Zones sismiques

Risque Niveau 2 ●●○○○



■ 1- Très Faible
■ 2- Faible
■ 3- Modérée
■ 4- Moyenne
■ 5- Fort

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble

38 Rue de l'Aiguillerie 34000
MONTPELLIER

code postal ou Insee

34062

commune

MONTPELLIER

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ oui ☐ non ☒

révisé

approuvé

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² oui ☐ non ☐

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ oui ☐ non ☐

révisé

approuvé

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

¹ zone A ☐
très forte

² zone B ☐
forte

³ zone C ☐
modérée

⁴ zone D ☐
faible

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

vendeur / bailleur

SCI ADAM

date / lieu

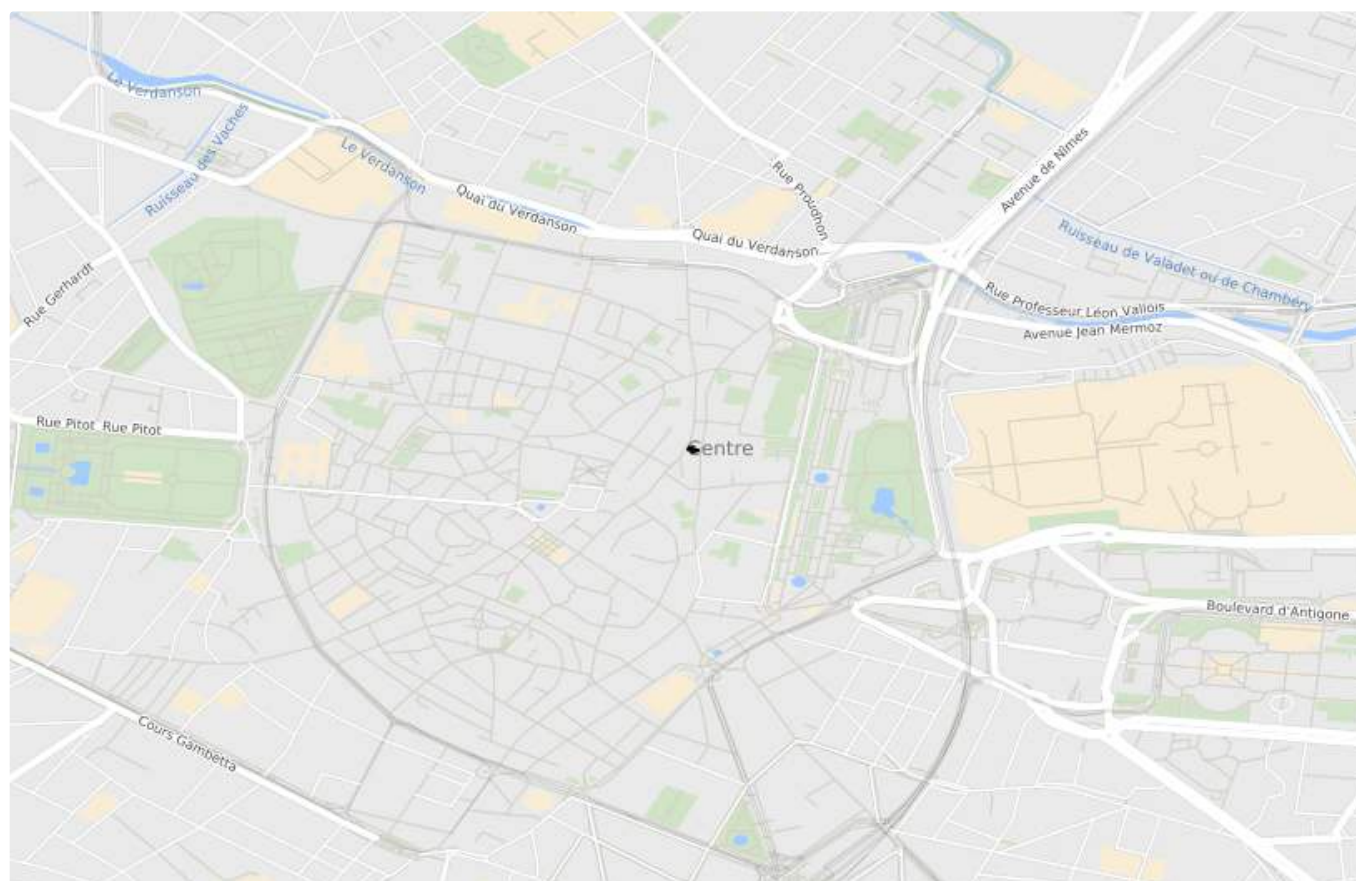
23 mai 2026 / MONTPELLIER

acquéreur / locataire

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Plan d'exposition aux bruits (PEB)

✓ Pas de risque



- Zone A: Très Forte (Lden 70)
- Zone B : Forte (Lden 65-62)
- Zone C : Modérée (Lden 57-55)
- Zone D : Faible (Lden 50)



Liste des sites CASIAS (à moins de 500 mètres)

Carte des **A**nciennes **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervices

📍 23 boulevard Sarraill MONTPELLIER 📏 145 mètres SSP3930683 En arrêt BASIAS 🏢 BERTHEZENE LÉON 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930683	📍 11 rue Université de l' MONTPELLIER 📏 202 mètres SSP3930656 En arrêt BASIAS 🏢 PERES ROBERT 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930656
📍 1 rue Saint-Guilhem (), MONTPELLIER 📏 273 mètres SSP3928971 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE LAJEUNE LÉONARD Anc. SAUNIER 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928971	📍 12 rue Glacières des, Maison Séraill MONTPELLIER 📏 335 mètres SSP3930600 En arrêt BASIAS 🏢 FOURCADES HENRI 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930600
📍 22 Quai du Verdanson MONTPELLIER 📏 358 mètres SSP3929188 Indéterminé BASIAS 🏢 SOCIETE CRUZ 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929188	📍 1 route de Nîmes MONTPELLIER 📏 362 mètres SSP3929953 En arrêt BASIAS 🏢 PALACE AUTO 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929953
📍 25 bis rue du Faubourg de Nîmes MONTPELLIER 📏 375 mètres SSP3930416 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE CANO ANTOINE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930416	📍 23 rue Vallat (), MONTPELLIER 📏 383 mètres SSP3928781 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE LARSONNIER GEORGES 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928781
📍 20 avenue Frédéric Mistral MONTPELLIER 📏 400 mètres SSP3929192 En arrêt BASIAS 🏢 EDF-GDF 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929192	📍 5 rue Voltaire MONTPELLIER 📏 405 mètres SSP3929148 En arrêt BASIAS 🏢 MACHINES ET FRIGORIFIQUES DU LANGUEDOC SA ANC. ETS BONNET 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929148
📍 14 boulevard Pasteur MONTPELLIER 📏 408 mètres SSP3929117 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE POMAREDE ANC. SOCIETE PLANTE EMILE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929117	📍 8 rue Jacques d'Aragon MONTPELLIER 📏 409 mètres SSP3931209 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE LARSONNIER GEORGES 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931209
📍 rue Proudhon et rue Substantion MONTPELLIER 📏 422 mètres SSP3930787 Indéterminé BASIAS 🏢 LAUSSEL ROGER ET CASTEL JÉRÔME 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930787	📍 14 rue Vaneau MONTPELLIER 📏 426 mètres SSP3929326 En arrêt BASIAS 🏢 ARRIBAT 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929326

 Quai Verdanson du MONTPELLIER 450 mètres SSP3930595 En arrêt BASIAS SIAU MAURICE https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930595	 1 rue Cope Cambes MONTPELLIER 454 mètres SSP3931064 En arrêt BASIAS SOCIETE RIOLS-FONCLARE JEAN ISAAC https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931064
 12 rue Boussairolles (), MONTPELLIER 462 mètres SSP3928812 En arrêt BASIAS SOCIETE MANIABAL ALBERT https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928812	 39 rue de la Valfère MONTPELLIER 464 mètres SSP3929894 En arrêt BASIAS SOCIETE MARQUES AUGUSTE https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929894
 11 rue Joachim Colbert MONTPELLIER 480 mètres SSP3930154 Indéterminé BASIAS SOCIETE BRUNO GÉRARD https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930154	 1 avenue de Nîmes MONTPELLIER 488 mètres SSP3929208 En arrêt BASIAS GARAGE SÉCURITÉ SA https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929208

La liste suivante contient des sites CASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3928776 FRANCAISE DES PETROLES BP STÉ ANC. S.A.R.L. CYCLOSERVICES BASIAS 9 rue Cheval Vert (du), MONTPELLIER	SSP3928777 CIE FRANCAISE DE RAFFINAGE TOTAL STÉ BASIAS avenue de la Pompignane MONTPELLIER
SSP3928786 SOCIETE SERVEL BASIAS Chemin Ancien de) - (bords du Lez Castelnaud MONTPELLIER	SSP3928787 SOCIETE MARQUET LOUIS BASIAS route par Manguio de Montpellier à Lunel MONTPELLIER
SSP3928876 BAURES ETS SA BASIAS 462 rue Industrie (de l'), MONTPELLIER	SSP3928888 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE DE LA LESTANQUE BASIAS rue Industrie (de l') - ZI Prés d'Arènes MONTPELLIER
SSP3928889 CNRS, CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. CENTRE D'ECOTECHNIQUES RURALES. BASIAS avenue Val de Montferrand (du), Domaine de Lavalette. MONTPELLIER	SSP3928905 SMTU, SOCIETE MONTEPELLIÉRAINE DE TRANSPORT URBAIN BASIAS rue de la Castelle MONTPELLIER
SSP3928910 SPN, SOCIETE POITEVINE DE NETTOIEMENT (NICOLLIN) BASIAS rue de la Castelle MONTPELLIER	SSP3928912 P.U.M.A, S.A.R.L. ETS PRODUCTIONS USINÉES DE MENUISERIE ALUMINIUM BASIAS rue de la Jasse de Maurin MONTPELLIER
SSP3928920 SCIENCES-MEDECINE-INDUSTRIE SARL BASIAS rue Croix Larit (de la) - ZOLAD MONTPELLIER	SSP3929224 SOCIETE DEGUARA JEAN BASIAS route de Mende MONTPELLIER
SSP3929226 SOCIETE SIINO ERASMO BASIAS 8 rue Jardin Durand MONTPELLIER	SSP3929262 AUTO CONTRÔLE CLÉMENCEAU BASIAS 19 avenue Georges Clémenceau MONTPELLIER
SSP3928943 PAILLADE AUTOMOBILES SA BASIAS avenue de l' Europe MONTPELLIER	SSP3928958 MONTPELLIER AUTO SUD (M.A.S.) BASIAS 91 route Toulouse (de), MONTPELLIER
SSP3928961 AUTO CLINIQUE S.A.R.L. BASIAS 15 rue Rigaud (), MONTPELLIER	SSP3928969 SOCIETE FORMIS BENOIT BASIAS rue Chaptal MONTPELLIER
SSP3928970 SOCIETE JAOUÏ ET SOCIETE ARNAL (MÉCANICIENS) BASIAS Clos Recollets (Rue des). Ile de Mascles MONTPELLIER	SSP3928972 SOCIETE CASTAN JOSEPH (MARÉCHAL FERRAND) BASIAS 10 Faubourg Lattes (de), et rue du Pont Juvénal MONTPELLIER
SSP3928975 FRIGORIFIQUE ET GLACES PURES DU LANGUEDOC STÉ BASIAS avenue Terrain bordant l' du Stand MONTPELLIER	SSP3928976 SOCIETE JAMBON ET SOCIETE FRONTY BASIAS rue de l' Observance MONTPELLIER
SSP3928978 SOCIETE ROUSSEL FÉLIX (CHARRON) BASIAS Place des Quatre seigneurs MONTPELLIER	SSP3928993 SOCIETE FAVAS-MAYSTRE BASIAS 37 Pont Deux s (Rue des), MONTPELLIER

SSP3928995 SOCIETE ROUET ÉMILE BASIAS Cours extrémité des faubourgs de la ville Partie Est du s des Casernes MONTPELLIER	SSP3929007 SOCIETE FERRAND PROSPER Anc. FONDERIE BOUE BASIAS 39 Cours Casernes (s des), MONTPELLIER
SSP3929039 LABORATOIRE DE CLAIRE SA BASIAS 16 rue Antoine (Etienne), MONTPELLIER	SSP3929072 SOCIETE ASTOR JOSEPH BASIAS Chemin 128 MONTPELLIER
SSP3929076 SOCIETE DUBOIS JEAN BASIAS 26 rue Chaptal MONTPELLIER	SSP3929088 SOCIETE CHAVANETTE GUY BASIAS 30 Chemin du Limaçon MONTPELLIER
SSP3929094 DUFFOUR ET IGON ETS BASIAS 8 rue des Huitres MONTPELLIER	SSP3929098 LE TRAIN DE CHENILLES FRANÇAISE BASIAS rue des Prés d'Arènes MONTPELLIER
SSP3929125 SOCIETE SANCHE GASTON BASIAS 43 rue Henri René MONTPELLIER	SSP3929133 CHAUVIN ETS BASIAS rue du Marché gare MONTPELLIER
SSP3928791 SOCIETE RAYMOND FRÈRES BASIAS boulevard Rousseau (Jean-Jacques) - angle du chemin de la Perruque MONTPELLIER	SSP3928792 SOCIETE DESGRANGE ALFRED BASIAS 20 route Toulouse à Montpellier (de), MONTPELLIER
SSP3928799 SOCIETE QUET BASIAS rue Pierre Fermaud prolongée MONTPELLIER	SSP3928805 SOCIETE ARJOL JULES BASIAS 34 Cité Industrielle, MONTPELLIER
SSP3928817 SOCIETE ARGUEL BASIAS 27 Faubourg Saint-Jaumes, MONTPELLIER	SSP3928838 SPN, SOCIETE POITEVINE DE NETTOIEMENT (NICOLLIN) BASIAS 351 rue Castelle (de la), MONTPELLIER
SSP3928853 PROVENCE LITTORAL BETON (PLB) BASIAS rue de la Jeune Parque MONTPELLIER	SSP3929185 SOCIETE MAS HENRI BASIAS 19 Chemin de Maurin MONTPELLIER
SSP3929220 AUTO AGENCE MONTELLIÉRAINE SARL BASIAS 41 avenue Georges Clémenceau MONTPELLIER	SSP3929448 SOCIETE ALTED FRANÇOIS BASIAS rue Valmarie MONTPELLIER
SSP3929454 ETS VALIERES (1) BASIAS route de Mende MONTPELLIER	SSP3929459 SAVIC ANC. ST LAPORTE ANDRÉ BASIAS 23 route de Nîmes MONTPELLIER
SSP3928774 SOCIETE GUIGUES ANTOINE BASIAS Chemin Saint-Martin de Prunet (de), maison Barafort MONTPELLIER	SSP3929304 ATELIER PRESTAM BASIAS 12 rue Marguerite MONTPELLIER
SSP3929317 THUILE ET GRASSET SARL BASIAS Chemin de la Pompignane MONTPELLIER	SSP3929342 CIRIER-PAVARD ETS BASIAS 58 route de Lodève MONTPELLIER
SSP3929386 L'HÉRAULTAISE STÉ BASIAS Chemin des Sept Camps MONTPELLIER	SSP3929628 TOTAL, CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ BASIAS avenue de Maurin MONTPELLIER
SSP3929515 PURFINA FRANCAISE STÉ BASIAS route de Nîmes MONTPELLIER	SSP3929545 SOCIETE MARINI BASIAS route de Nîmes MONTPELLIER
SSP3929566 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE "LA RÉSIDENCE" BASIAS de Adam Craponne MONTPELLIER	SSP3929580 SOCIETE CHARLES MARCEL BASIAS 24 rue Lamartine MONTPELLIER
SSP3929584 SOCIETE SATGE LOUIS BASIAS Lotissement les Mimosas MONTPELLIER	SSP3929856 SOCIETE ROBERT CHARLES BASIAS route de Grabels MONTPELLIER
SSP3929857 SOCIETE FLOTTES BASIAS Chemin de Grabels MONTPELLIER	SSP3929858 SOCIETE CAIROCHE CONSTANT BASIAS Chemin de Montpellier à Montferrier MONTPELLIER
SSP3929859 SOCIETE REYNES HENRI BASIAS lieu dit Puisse-Chaume MONTPELLIER	SSP3930023 SOCIETE LAURES LOUIS BASIAS 115 boulevard Paul Valéry MONTPELLIER
SSP3930026 SOCIETE BENOIT HENRI BASIAS Chemin vicinal 112 MONTPELLIER	SSP3930028 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS lieu dit Château Levat MONTPELLIER
SSP3930029 ANTAR DES PÉTRÔLES DE L'ATLANTIQUE STÉ BASIAS Polygone piste nord MONTPELLIER	SSP3930283 SOCIETE MANOGIL ANDRÉ BASIAS 26 rue Edouard VII MONTPELLIER
SSP3930288 BROUZET RÉMY (1) BASIAS 89 rue du Faubourg de Figuerolle MONTPELLIER	SSP3930294 SOCIETE ESTEVE CLAUDE,MERCIECA ROLAND BASIAS 18 rue de Metz MONTPELLIER
SSP3930080 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS Route nationale 113 MONTPELLIER	SSP3930083 LE PAIN MODERNE STÉ BASIAS Lotissement industriel du Mas d'Astre n°2 et 3 MONTPELLIER
SSP3930085 PEREZ RAYMOND ETS BASIAS avenue du Marché Gare MONTPELLIER	SSP3930122 PASCAL ENTREPRISE BASIAS ZUP Paillade MONTPELLIER

SSP3930127 AUTO MÉDITERRANÉE SARL BASIAS 26 rue Ernest Michel MONTPELLIER	SSP3930324 SOCIETE MIRABELLA ALBERT BASIAS Chemin de Jeu de Mail MONTPELLIER
SSP3930326 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LE PLEIN SUD" BASIAS boulevard de Strasbourg MONTPELLIER	SSP3930334 SOCIETE FAJOL MARCEL BASIAS avenue de la Togne MONTPELLIER
SSP3930335 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS Lotissement Lenassson MONTPELLIER	SSP3930351 SITAC SARL BASIAS route départementale 132 MONTPELLIER
SSP3930353 LAITIERE MODERNE SOCIETE BASIAS Chemin Villeneuve d'Angoulême MONTPELLIER	SSP3930359 CASTELBOU S.A.R.L BASIAS rue François Mureur MONTPELLIER
SSP3930373 PEREZ ET CIE BASIAS Zone industrielle lot 1 MONTPELLIER	SSP3930386 REY ET TREMBLAY STÉ BASIAS rue Edouard VII MONTPELLIER
SSP3930397 TOTAL, CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ BASIAS route départementale 17 MONTPELLIER	SSP3930399 SOCIETE AUGÉ ET BEC BASIAS 16 avenue du Maréchal Joffre MONTPELLIER
SSP3930502 MARCHÉ GARE ANC. SAUPIQUET SA BASIAS rue Près d'Arène des MONTPELLIER	SSP3930516 SOCIETE NOUVELLE DE LA VILLE DE MONTPELLIER BASIAS avenue Lodève de MONTPELLIER
SSP3930520 SOCIETE SAUDES ANDRÉ BASIAS rue Monteil Eglise - CV120 MONTPELLIER	SSP3930522 SOCIETE GLEIZE BERNARD BASIAS rue Jalade de la MONTPELLIER
SSP3929882 SOCIETE JEAN HENRI BASIAS Allée Bosserville MONTPELLIER	SSP3929885 SOCIETE CHANSIGAUD ALFRED BASIAS route de Toulouse MONTPELLIER
SSP3929887 SOCIETE JEAN HENRI BASIAS rue Fauques MONTPELLIER	SSP3929889 SOCIETE RAMEL MARIUS BASIAS Chemin Saint-Martin de Prunet MONTPELLIER
SSP3929902 ECLAIRAGE MODERNE STÉ BASIAS 23 boulevard de l'Esplanade MONTPELLIER	SSP3929904 SOCIETE VERNIERE MICHEL BASIAS 6 rue Fontaine du Pila St Gély MONTPELLIER
SSP3930411 COURRIERS DU MIDI SA BASIAS rue de l'Abrivado MONTPELLIER	SSP3930429 CINAL, CIE INDUSTRIE ALIMENTAIRE BASIAS Zone industrielle Prés d'Arènes, lot n°36 MONTPELLIER
SSP3930430 SOCIETE FRANCO RENÉ ET SOCIETE DIOT ROLANDE BASIAS 544 avenue Paul Rimbaud, Rés. St Clément MONTPELLIER	SSP3930431 GRANDS GARAGES DE L'HERAULT STÉ BASIAS Zone industrielle lot 50 MONTPELLIER
SSP3930437 MASTER PEINTURE BASIAS 2 bis boulevard Perruque de la MONTPELLIER	SSP3930686 SOCIETE TORPEANO NICOLAS BASIAS avenue Béziers de MONTPELLIER
SSP3930692 SOCIETE IGONET SUCCÈDE À MR MARTIN BASIAS Jardin Pasquier MONTPELLIER	SSP3930693 DESMARAIS FRERES STÉ BASIAS Route nationale 109 MONTPELLIER
SSP3930750 GARAGE SÉCURITÉ SA BASIAS Chemin départemental 21 MONTPELLIER	SSP3930167 ESSO STANDARD, RELAIS DE CELLENEUVE BASIAS 57 route de Lodève MONTPELLIER
SSP3930179 MIDI-ASPHALTE BASIAS boulevard Paul Valéry MONTPELLIER	SSP3930180 ROGIER PÈRE ET FILS STÉ BASIAS boulevard Paul Valéry MONTPELLIER
SSP3930207 CARBUR SARL BASIAS rue Paul Rimbaud MONTPELLIER	SSP3930209 GARAGE VOLKSWAGEN - LANGUEDOC AUTOMOBILE STÉ BASIAS avenue de la Justice MONTPELLIER
SSP3930226 CASTELNAU ET MARTIN, LES ATELIERS MÉRIDIONAUX, SARL BASIAS avenue Villeneuve d'Angoulême MONTPELLIER	SSP3930804 CARROSSERIE DES ARCEAUX STÉ BASIAS 204 rue Hortus de l' MONTPELLIER
SSP3930816 EMCO SARL, SOCIETE D'EMBALLAGE ET DE CONDITIONNEMENT BASIAS avenue Mas Saint-Pierre du, lot 2 MONTPELLIER	SSP3930856 MÉRIDIONALE DES COMBUSTIBLES (SOCIETE NOUVELLE) BASIAS Chemin départemental 132 MONTPELLIER
SSP3931022 THEL (1) BASIAS Plan des Quatre Seigneurs MONTPELLIER	SSP3931033 MES, MENUISERIE EBENISTERIE SALVADOR BASIAS 732 rue Pas du Loup du MONTPELLIER
SSP3930316 ESTEBAN ET FILS (S.A.R.L.) BASIAS 13 boulevard Viéussens MONTPELLIER	SSP3930607 SOCIETE FAURO JEAN PIERRE BASIAS 19 rue Dom Vessette MONTPELLIER
SSP3930608 SOCIETE CHANAS BASIAS Route nationale 87, La Croix d'Argent, Lyon Béziers MONTPELLIER	SSP3930609 SOCIETE BOMPY ALAIN BASIAS Chemin Montpellier de MONTPELLIER

SSP3930610 SOCIETE REISSET JEAN BASIAS 12 rue Glacières des MONTPELLIER	SSP3930612 SOCIETE LOUBAT AIMÉ BASIAS route Ganges de MONTPELLIER
SSP3930613 SOCIETE VALABREGUES JOSEPH ALEXANDRE BASIAS rue Paries MONTPELLIER	SSP3930614 SOCIETE TUGLIO ANTONIO BASIAS rue Paries MONTPELLIER
SSP3930658 SOCIETE LOZIER MARCELLIN BASIAS route Grabels de, Campagne Claparède MONTPELLIER	SSP3930863 MIDI BATIMENTS SA BASIAS avenue Marché Gare du, rue du Mas de Portalys - ZI MONTPELLIER
SSP3930901 CARROSSERIE DU PONT TRINQUAT BASIAS 1348 Autoroute Carnon de MONTPELLIER	SSP3930908 SOCIETE RUIZ GEORGES BASIAS rue Agathois de l', la Paillade MONTPELLIER
SSP3930929 SOCIETE WEIBEL JEAN-MARIE BASIAS rue Pont de Lavérune du MONTPELLIER	SSP3930930 AUTO MÉDITERRANÉE SARL BASIAS 455 rue Industrie de l' MONTPELLIER
SSP3930931 MOURIER ETS BASIAS 455 rue Industrie de l' MONTPELLIER	SSP3930934 UNION CARBIDE FRANCE SA BASIAS rue Puech Villa du, La Zolad lot 29 MONTPELLIER
SSP3930938 LES ARTISANS RÉUNIS BASIAS rue Mas Saint-Pierre du MONTPELLIER	SSP3930955 RÉGIE NATIONALE DES USINES RENAULT BASIAS avenue Lepic, angle avec la Rue Claret MONTPELLIER
SSP3930545 TAILLEFER ET MARTY ETS BASIAS rue Castelle de la MONTPELLIER	SSP3930551 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS route Lavérune de MONTPELLIER
SSP3930554 BARRET PIERRE BASIAS 14 boulevard Berthelot MONTPELLIER	SSP3930559 ANTAR DES PÉTRÔLES DE L'ATLANTIQUE STÉ BASIAS Zone d'activité Montpellier de, zone du Polygone Nord MONTPELLIER
SSP3930563 CHAPTAL AUTO CONCESSIONNAIRE MERCEDES BENDZ BASIAS 59 route Toulouse de MONTPELLIER	SSP3930588 SOCIETE GINIEYS JEAN BASIAS 3 rue Séminaire du, Maison Méjan MONTPELLIER
SSP3930601 SOCIETE DOUMERGUE BASIAS Quartier Bellevue MONTPELLIER	SSP3930603 SOCIETE CHANAS BASIAS 23 Cours Casernes des, maison Deidiez MONTPELLIER
SSP3930604 SOCIETE GREGOIRE BASIAS 16 rue Chapelle Neuve de la MONTPELLIER	SSP3931211 SNCF BASIAS rue Grand St Jean du, Cour de la gare de marchandise MONTPELLIER
SSP3931233 PICHON ETS BASIAS rue Blanquiers des MONTPELLIER	SSP3931048 CEA BASIAS Chemin Pompignane de la MONTPELLIER
SSP3931063 SOCIETE CHRESTIEN ANDRÉ FULCRAND BASIAS Extrémité du faubourg Saint Dominique, grand chemin de Montpellier à Lodève. MONTPELLIER	SSP4273436 TI-JACQUES SARL GUNEnv 494 RUE LEON BLUM MONTPELLIER



Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

BAse de données de pollution des SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres
--



Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

📍 Le Corum 34000 Montpellier 📏 242 mètres 🏭 SERM (Corum) 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601890	📍 11, 13 Boulevard Sarraill 34000 Montpellier 📏 252 mètres 🏭 Société Générale Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300236
📍 ZI du Salaison - 7 avenue de bigos 34161 Vendargues 📏 391 mètres 🏭 Association des Paralysés de France Non Seveso 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601913	

Cartographies des pollutions des sols

 SIS

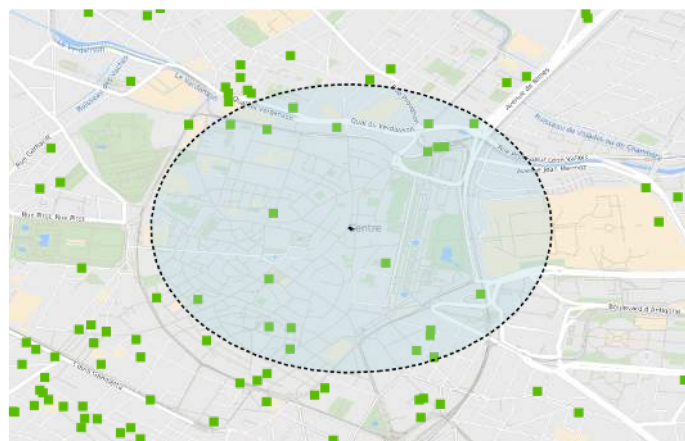
✓ Pas de risque



 SIS

 Pollution des sols (BASOL / CASIAS)

! 20 Sites

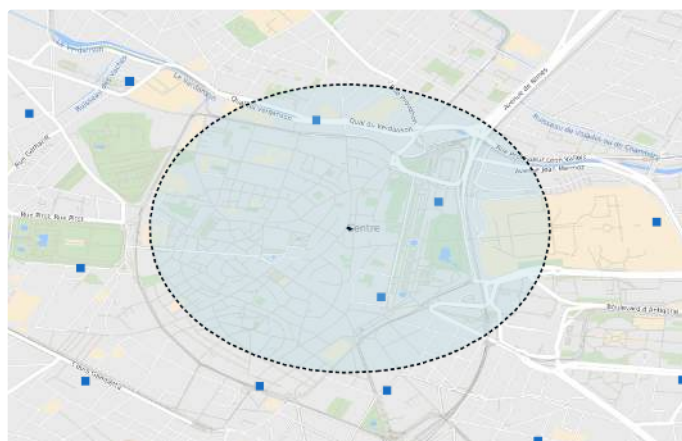


 BASIAS

 BASOL

 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

! 3 Sites



 ICPE



Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement | Ministère du Développement Durable

PRÉFECTURE
Hérault
COMMUNE
MONTPELLIER

ADRESSE DE L'IMMEUBLE
38 Rue de l'Aiguillerie
34000 MONTPELLIER

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

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

CATASTROPHE NATURELLE	DÉBUT	FIN	ARRÊTÉ	JO DU	INDEMNISATION	
🌀 Inondations et/ou Coulées de Boue	19/12/2025	28/12/2025	19/01/2026	24/01/2026	☐ OUI	☐ NON
	16/08/2022	17/08/2022	17/10/2022	29/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	13/08/2022	14/08/2022	17/10/2022	29/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	06/09/2022	08/09/2022	19/09/2022	12/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	11/03/2022	13/03/2022	30/05/2022	25/06/2022	☐ OUI	☐ NON
	15/09/2021	15/09/2021	13/10/2021	05/11/2021	☐ OUI	☐ NON
	03/09/2021	03/09/2021	24/09/2021	26/09/2021	☐ OUI	☐ NON
	10/05/2021	10/05/2021	12/07/2021	04/08/2021	☐ OUI	☐ NON
	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
	13/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017	☐ OUI	☐ NON
	23/08/2015	23/08/2015	02/10/2015	08/10/2015	☐ OUI	☐ NON
	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
	17/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	☐ OUI	☐ NON
	01/11/2011	06/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	☐ OUI	☐ NON
	08/10/2009	09/10/2009	30/03/2010	02/04/2010	☐ OUI	☐ NON
	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI	☐ NON
	02/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003	☐ OUI	☐ NON
	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	☐ OUI	☐ NON
	11/12/2002	12/12/2002	23/01/2003	07/02/2003	☐ OUI	☐ NON
	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002	☐ OUI	☐ NON
	25/11/1997	25/11/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI	☐ NON
	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI	☐ NON
	22/09/1993	23/09/1993	02/02/1994	18/02/1994	☐ OUI	☐ NON
	28/10/1987	29/10/1987	16/02/1988	23/02/1988	☐ OUI	☐ NON
	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON

☀ Sécheresse	01/01/2025	31/12/2025	13/03/2026	18/03/2026	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2024	31/12/2024	20/05/2025	24/05/2025	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2023	31/12/2023	18/06/2024	02/07/2024	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2021	30/06/2021	11/07/2022	26/07/2022	☐ OUI ☐ NON
	06/01/2020	31/12/2020	18/05/2021	06/06/2021	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2018	31/03/2018	15/10/2019	15/11/2019	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI ☐ NON
	01/10/2014	31/10/2014	23/07/2015	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2014	30/09/2014	23/07/2015	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013	☐ OUI ☐ NON
	04/07/2011	31/12/2011	11/03/2013	14/03/2013	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2010	31/12/2010	15/07/2011	22/07/2011	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2007	30/09/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2006	31/12/2006	18/04/2008	23/04/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2000	31/12/2000	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI ☐ NON
☁ Tempête	01/03/1998	28/02/1999	27/12/2000	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
	01/01/1992	31/10/1997	12/06/1998	01/07/1998	☐ OUI ☐ NON
	01/05/1989	31/12/1991	30/06/1994	09/07/1994	☐ OUI ☐ NON
	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON

23/05/2026

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Etabli le

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

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

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

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



Pendant les secousses

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



Après les secousses



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



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



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



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

Annexes réglementaires de MONTPELLIER

Fiche communale - IAL



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-102

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE MONTPELLIER

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

A R R Ê T E :

ARTICLE 1 :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

***Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département***



Alain ROUSSEAU

Commune de MONTPELLIER

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2006/01/307

du 01 février 2006

mis à jour le AP 2012-01-1425-102
du 27 juin 2012

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒

non ☐

PPR APPROUVE

date 13 janvier 2004

aléa Inondation

PPR APPROUVE

date 30 janvier 2008

aléa Incendie Feux de Forêt

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Carte de zonage réglementaire – Règlement – Rapport de présentation du PPRI approuvé

Consultable sur Internet ☒

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐

non ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5 ☐	Moyenne zone 4 ☐	Modérée zone 3 ☐	Faible zone 2 ☒	Très faible Zone 1 ☐
---------------------------------------	---	---	---	---

pièces jointes

5. Cartographie

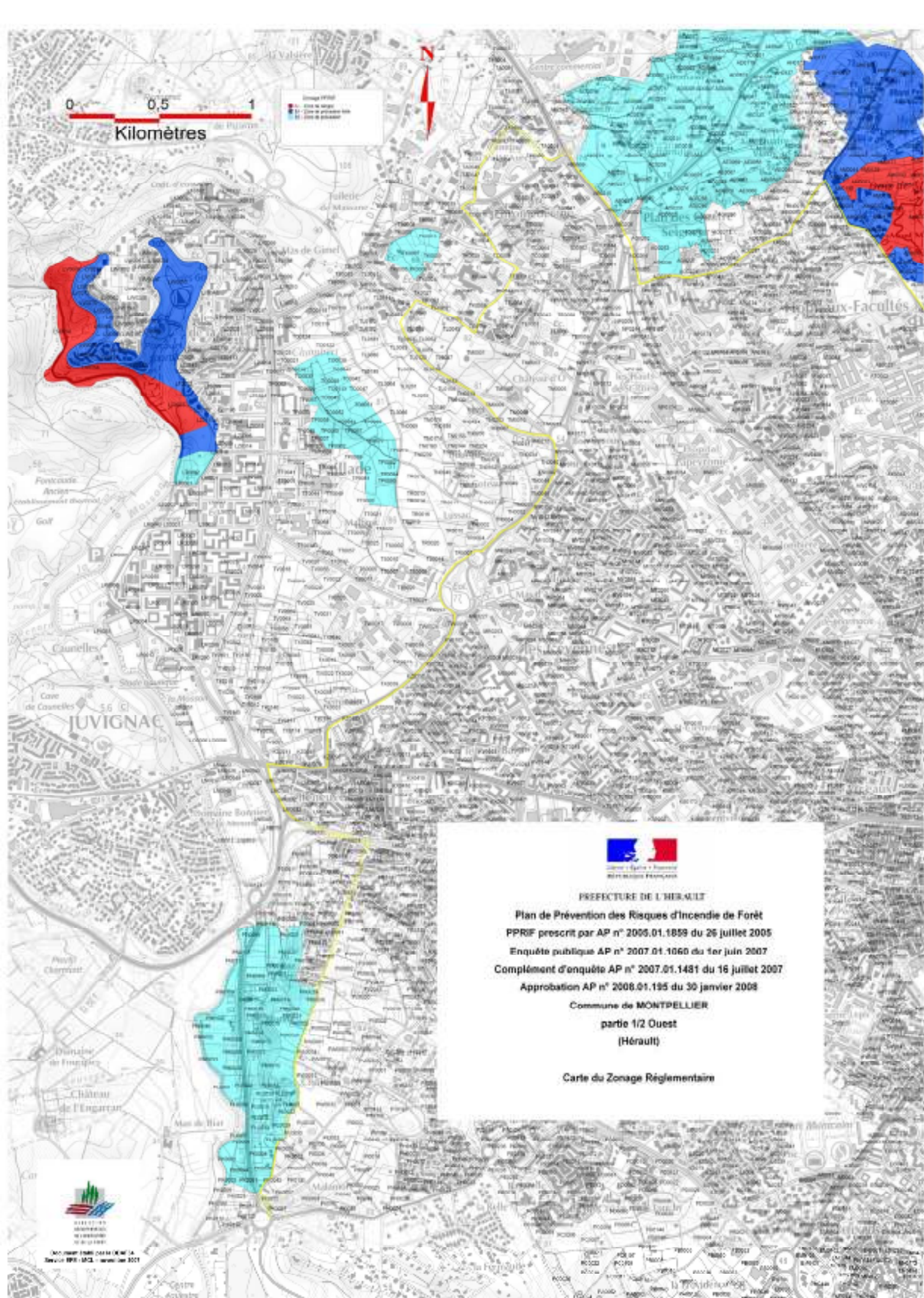
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Carte de zonage réglementaire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Cartographies



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005

Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007

Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007

Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER

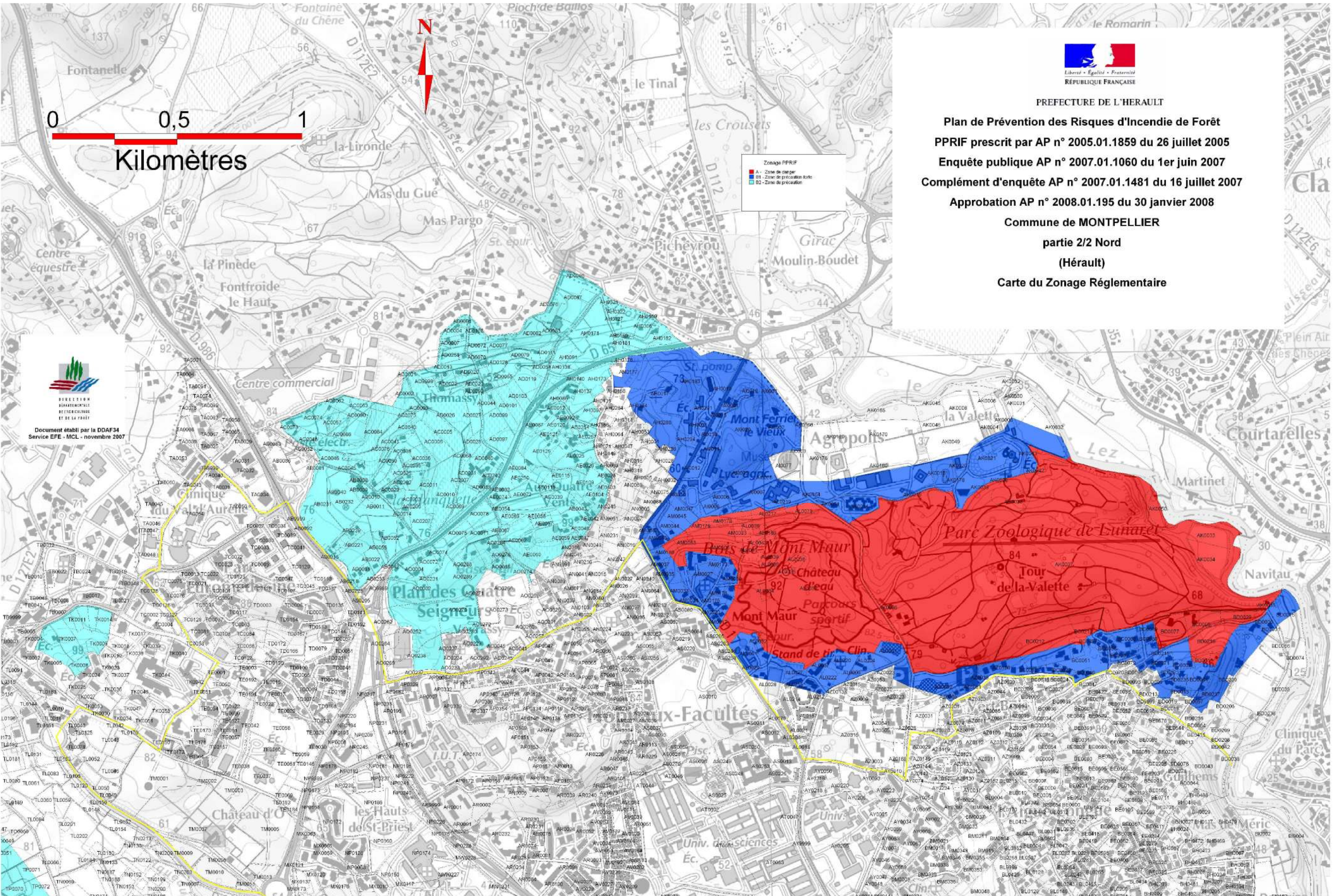
partie 1/2 Ouest

(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire



Service des Risques d'Incendie de Forêt
Service des Risques d'Incendie de Forêt
Service des Risques d'Incendie de Forêt



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005

Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007

Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007

Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER

partie 2/2 Nord

(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire



Document établi par la DDAF34
Service EFE - MCL - novembre 2007

Réglement



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE DE MONTPELLIER

Règlement

PRESCRIPTION PAR	A. P. N° 2005-01-1859	DU 26 JUILLET 2005
ENQUETE PUBLIQUE PAR	A. P. N° 2007-01-1060	DU 1^{ER} JUIN 2007
APPROBATION PAR	A. P. N° 2008-01-195	DU 30 JANVIER 2008
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT	ETABLI PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT Place Chaptal CS 69506 34960 MONTPELLIER Cedex 2 Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66	

Sommaire :

<i>Préambule</i>	<i>Page 3</i>
1 Zone A	Page 4
1.1 Projets nouveaux	Page 4
1.1.1 Constructions nouvelles interdites	Page 4
1.1.2 Constructions admises avec prescriptions	Page 4
1.1.3 Reconstruction d'un bâtiment existant	Page 4
1.1.4 Règles de constructions	Page 6
1.2 Constructions existantes	Page 7
1.3 Débroussaillage	Page 8
2 Zone B1	Page 9
2.1 Projets nouveaux	Page 9
2.2 Mise en sécurité des projets nouveaux	Page 13
2.3 Mise en sécurité des constructions existantes	Page 16
2.4 Débroussaillage	Page 16
3 Zone B2	Page 17
3.1 Projets nouveaux	Page 17
3.2 Mise en sécurité des constructions existantes	Page 19
3.3 Débroussaillage	Page 19
4 Recommandations indicatives	Page 20
4.1 Applicables aux zones A, B1 et B2	Page 20
4.2 Applicable à la zone B2	Page 20
Annexe I	Page 21

Préambule

Les zones de « danger » (zone A) concernent principalement les grands espaces naturels exposés aux incendies de forêt. De même, lorsque des zones d'aléa moindre, même nul, de petite superficie existent à l'intérieur des zones de danger, elles sont automatiquement considérées comme des zones de danger et classées en zone A.

Les zones A sont des zones où l'aléa est fort à très fort où l'implantation de nouvelles constructions est interdite.

S'il existe à l'intérieur de ces zones des constructions existantes, celles-ci doivent mettre en œuvre des prescriptions individuelles justifiées par leur exposition particulière au risque d'incendie de forêt.

Les zones de « précaution forte » (zone B1) sont des zones où l'aléa est fort et où les constructions isolées et l'habitat diffus sont proscrits.

Les zones B1 sont des zones tampon avec les zones de danger ou des zones potentiellement urbanisables en urbanisation non isolée. Implantés en continuation d'une urbanisation existante, les projets urbains sont autorisés suivant des prescriptions constructives précises et des normes d'accessibilité et d'hydrant bien définies. Une bande de 50 mètres, traitée afin d'en diminuer la combustibilité et la puissance d'un feu, sera positionnée chaque fois que cela se présentera en interface avec la zone A et à l'intérieur du périmètre urbanisé.

Les zones de « précaution » (zone B2) sont des zones où l'aléa est encore présent mais où l'urbanisation occupe la majeure partie de l'espace.

Les zones B2 sont des zones déjà fortement urbanisées où une densification urbaine est souhaitée. Une urbanisation totale de ces espaces avec une garantie de l'accessibilité et du réseau d'hydrants sera de nature à réduire significativement le risque.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé cités dans le présent règlement sont à réaliser selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral n°2005-01-539 du 7 mars 2005 et complété par l'arrêté préfectoral n°2007-1-703 du 4 avril 2007.

1. Zone A (zone de danger)

1.1 Projets nouveaux :

1.1.1 La zone A (rouge) correspond à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort **où toutes les constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits ;**

1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** sous réserve d'être réalisés conformément aux prescriptions constructives et de ne pas créer de nouveaux logements, ce qui aggraverait le risque :

1.1.2.1 Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;

1.1.2.2 Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;

1.1.2.3 Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sylvicole) sauf locaux d'habitation ou d'accueil du public ;

1.1.2.4 Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan ;

1.1.2.5 Les changements de destination des constructions ou leur extension ;

1.1.2.6 Les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;

1.1.2.7 Les infrastructures publiques (réseaux routiers, ferrés, de transport et de distribution téléphonique ou électrique) ;

1.1.2.8 Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré ;

1.1.2.9 Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...) à l'exclusion de tout bâtiment abritant une activité humaine permanente.

1.1.3 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie (voir ci-dessous 1.1.3.1) ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (voir ci-dessous 1.1.3.2). Les règles de construction précisées au 1.1.4 seront alors applicables.

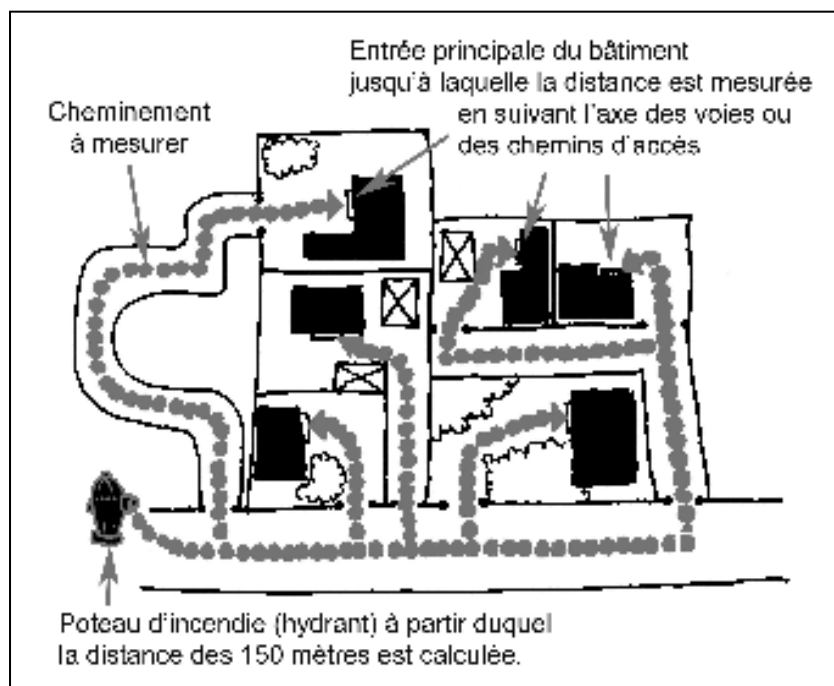
1.1.3.1 Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres) mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui

relie l'entrée principale de la construction à **un point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°1).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°1
Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



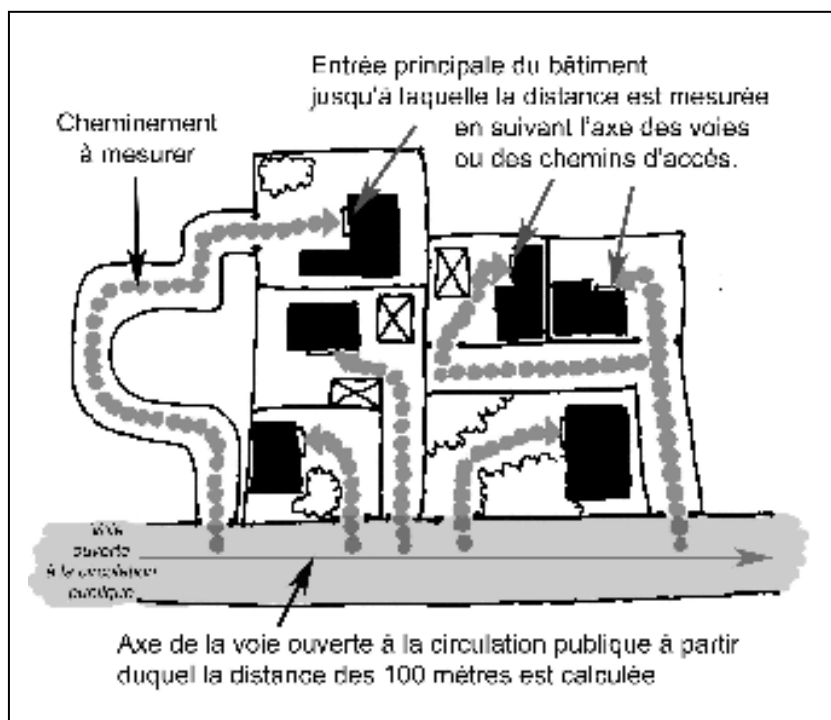
1.1.3.2 Sont considérées comme accessibles depuis une voie ouverte à la circulation publique, les constructions **situées à moins de 100 mètres** (cent mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours - cf. schéma n°2) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée.

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.
- Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;
- Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.

Schéma n°2
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



1.1.4 Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Conduits extérieurs des cheminées :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

1.2 Constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le Décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

1.3 Débroussaillage

Sur l'ensemble de la zone de danger, la profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres (cent mètres) mais obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Le débroussaillage de mise en sécurité dans la zone de danger doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder une année. Le maintien en état débroussaillé sera constant.

Article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le Décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

Zones B1 et B2 (zones de précaution)

La zone bleue, ou zone de précaution, est subdivisée en deux zones :

- B1 (bleu foncé) - précaution forte : nouvelles constructions isolées interdites, autres constructions autorisées sous prescriptions ;
- B2 (bleu clair) - précaution : constructions autorisées sous prescriptions.

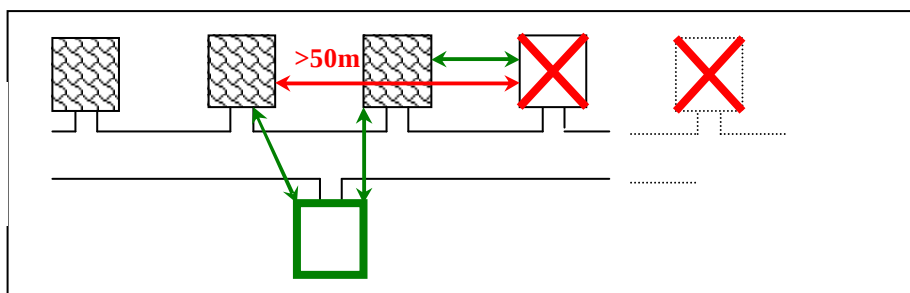
2. Zone B1 – zone de précaution forte :

2.1 Projets nouveaux

2.1.1 Tout nouveau bâtiment **individuel isolé** est interdit :

Un bâtiment n'est pas isolé lorsqu'il se situe à moins de 50 mètres (cinquante mètres) d'au moins deux bâtiments existants (cf. schéma n°3).

Schéma n°3
Définition du
bâtiment isolé



2.1.1.1 Toutefois, dans le périmètre de ZAC, de lotissement ou de projet d'urbanisation groupée, cette règle d'isolement n'est pas obligatoire dans la mesure où « l'étude de risque d'incendie de forêt » (conforme à l'annexe I - page 20) démontre explicitement que le projet n'aggrave pas le risque (voir § 2.2.1).

2.1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** sous réserve d'être réalisés conformément aux prescriptions constructives et de ne pas créer de nouveaux logements, ce qui aggraverait le risque :

- 2.1.1.2.1 Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- 2.1.1.2.2 Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;
- 2.1.1.2.3 Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sylvicole) sauf locaux d'habitation ou d'accueil du public ;
- 2.1.1.2.4 Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan ;

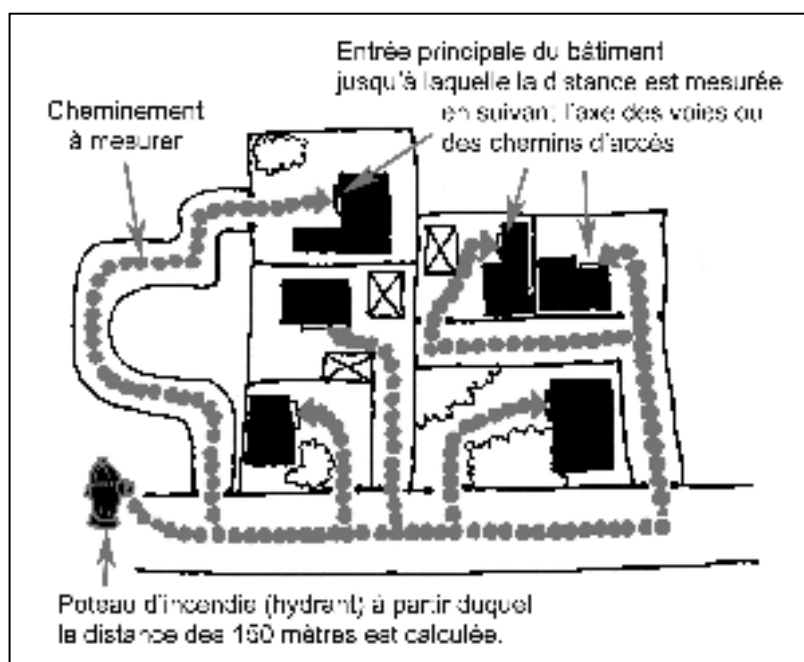
- 2.1.1.2.5 Les changements de destination des constructions ou leur extension ;
 - 2.1.1.2.6 Les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;
 - 2.1.1.2.7 Les infrastructures publiques (réseaux routiers, ferrés, de transport et de distribution téléphonique ou électrique) ;
 - 2.1.1.2.8 Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré ;
 - 2.1.1.2.9 Les équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...) à l'exclusion de tout bâtiment abritant une activité humaine.
- 2.1.2 Les constructions nouvelles ne disposant pas d'une défense extérieure contre l'incendie **sont interdites**.

Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres), mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction, d'un **point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°4).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°4
Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



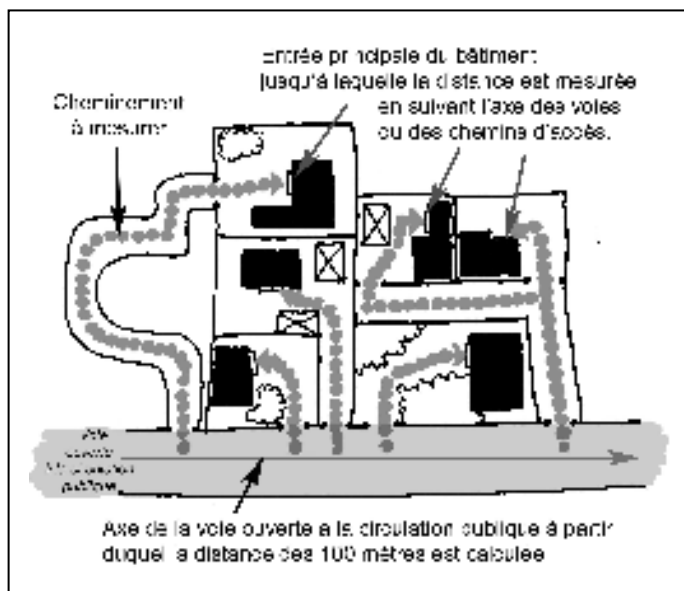
2.1.3 Les constructions nouvelles situées à plus de 100 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée* (cent mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours – cf. schéma n°5) **sont interdites**.

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;
- Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;
- Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;
- Pente inférieure à 15 % ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.
- Ces voies se termineront sur un point de retournement, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;
- Débroussaillage et maintien en état débroussaillé

Schéma n°5

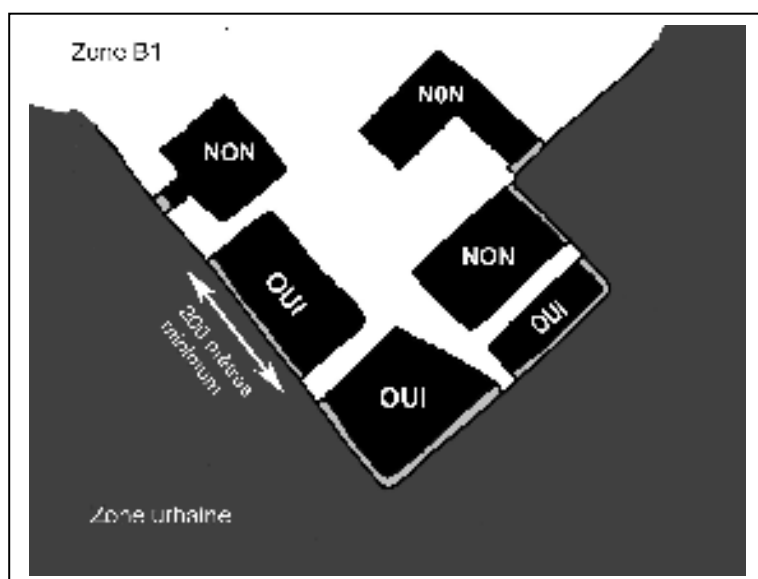
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



2.1.4 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes **sont interdites**.

- 2.1.5 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions **sont interdites**.
- 2.1.6 Les opérations d'urbanisme collectives non visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou les opérations d'urbanisme visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et qui ne seraient pas en continuité directe avec une zone déjà urbanisée **sont interdites** (la continuité directe s'entend avec une zone de contact d'au minimum de 200 mètres et au minimum au moins égale au tiers de son périmètre – cf. schéma n°6).

Schéma n°6
Exemples de continuité autorisées ou non en fonction du périmètre total et de la longueur de la zone de contact.



- 2.1.7 Les **ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) **sont autorisées sous réserve** que l'étude de danger de l'ICPE démontre explicitement que celle-ci ne présente pas de **risque global d'incendie de forêt*** ou prévoit les parades pérennes permettant de limiter ce risque.
- 2.1.8 Les **ERP** (établissements recevant du public) **sont autorisés sous réserve** qu'une **étude de risque d'incendie de forêt**, réalisée suivant les critères listés en annexe I et validée par la DDAF, justifie de la non-aggravation du risque global d'incendie de forêt* ou propose des mesures de réduction de l'aléa pérennes permettant de limiter ce risque.

*** Le risque global d'incendie de forêt est défini comme le risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi que d'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.**

2.1.9 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie (voir ci-dessus (2.1.2) ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (voir ci-dessus 2.1.3). Les règles de construction précisées au 2.2.2 ci-après sont alors applicables.

2.2 Conditions de mise en sécurité des projets nouveaux :

2.2.1 Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), comportera obligatoirement dans le périmètre en contact avec la zone naturelle ou la zone A, une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements. La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais doit se situer à l'interface (c'est-à-dire en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible – cf. schéma n°7.

Schéma n°7
Définition de la bande de 50 mètres d'inconstructibilité dans le périmètre de l'opération d'urbanisme en imposant son débroussaillage à la charge des propriétaires des constructions (protection individuelle).

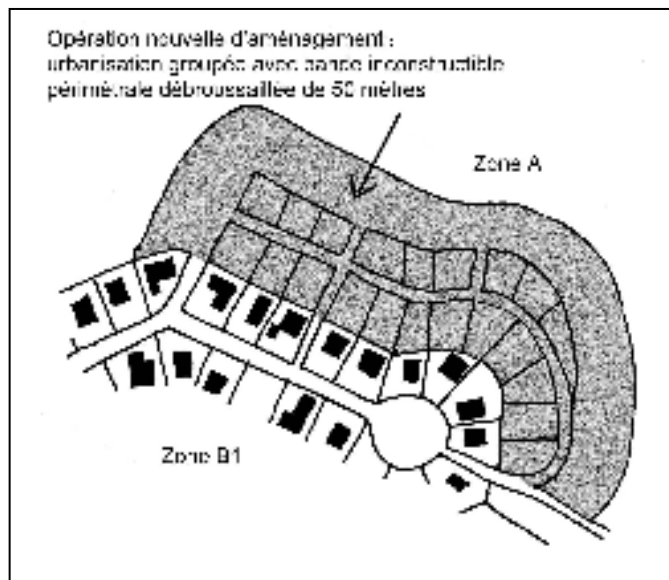
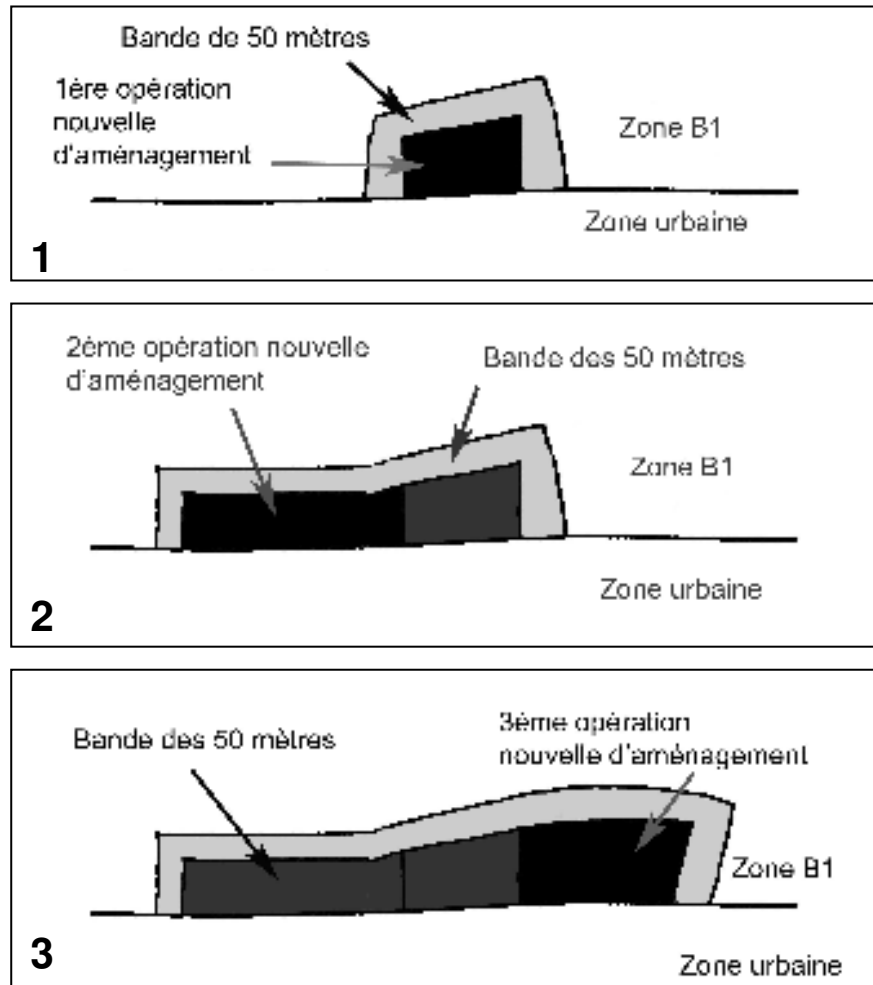


Schéma n°8
Jumelage et
extension
d'opérations
d'urbanisme
et maintien de
la bande des
50 mètres.



Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface – cf. schéma n°8.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages devra coïncider avec l'implantation des hydrants.

Les opérations d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme non directement en continuité avec une zone déjà urbanisée mais bénéficiant d'une « étude de risque d'incendie de forêt » réalisée par l'aménageur

(conforme à l'annexe I - page 21) seront autorisées après avis favorable de la DDAF.

Toutefois, dans le cadre d'une ZAC, une « étude de risque d'incendie de forêt » concernant la totalité du périmètre de la ZAC pourra être réalisée. Cette étude vaudra « étude de risque incendie de forêt » pour l'ensemble des opérations à réaliser dans le périmètre de la ZAC à l'exception des ICPE.

Pour chaque ICPE qui s'installera dans le périmètre de la ZAC, l'étude de danger de l'ICPE devra démontrer explicitement que celle-ci n'aggraver pas le risque global d'incendie de forêt.

2.2.2 Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.

Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Conduits extérieurs des cheminées :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

2.3 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.4 Débroussaillage :

Sur l'ensemble de la zone de précaution forte, la profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres (cent mètres) mais obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

3 Zone B2 – zone de précaution :

3.1 Constructions nouvelles :

3.1.1 Les constructions nouvelles ne disposant pas d'une défense extérieure contre l'incendie **sont interdites**.

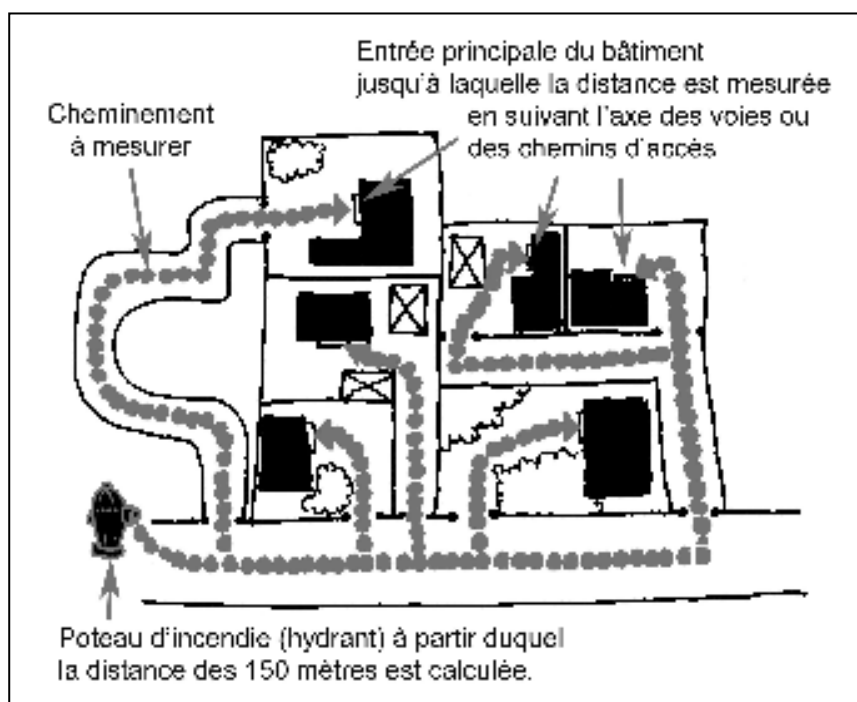
Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction) d'un **point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°9).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°9

Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



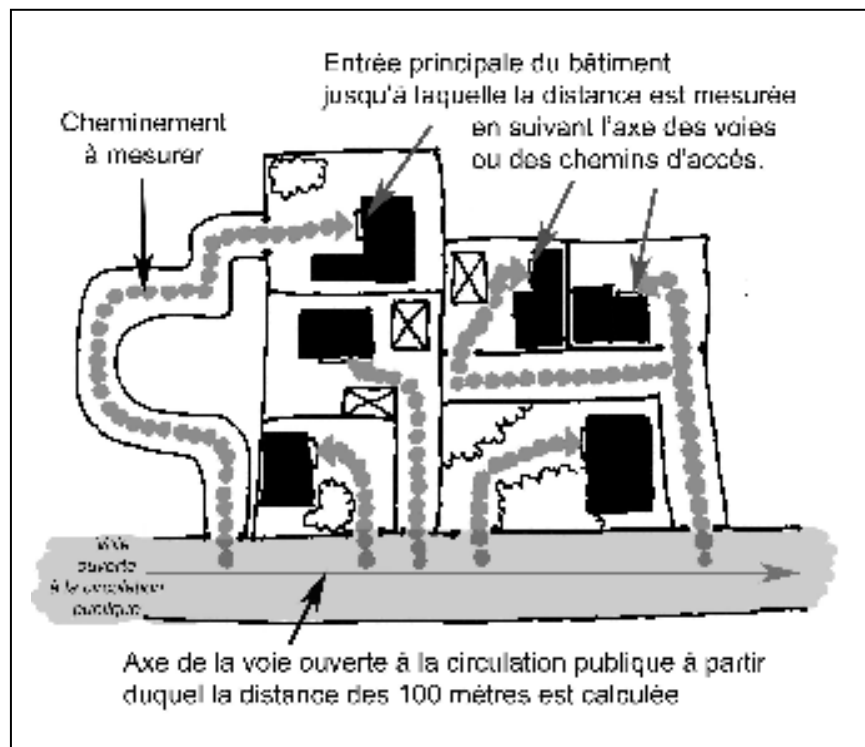
3.1.2 Les constructions nouvelles situées à plus de 100 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée **sont interdites** (cent mètres

mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours – cf. schéma n°10).

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un point de retournement, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;*
- *Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.*

Schéma n°10
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



3.1.3 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes **sont interdites**.

3.1.4 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions **sont interdites**.

3.1.5 Les **ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) **sont autorisées sous réserve** que l'étude de danger de l'ICPE démontre explicitement que celle-ci ne présente pas de **risque global d'incendie de forêt*** ou prévoit les parades pérennes permettant de limiter ce risque.

**** Le risque global d'incendie de forêt est défini comme le risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi que d'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.***

3.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire (aucun passage à l'air ne sera maintenu). Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.
--

3.3 Débroussaillage :

Sur l'ensemble de la zone de précaution, la profondeur de débroussaillage est obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui..

4 . Recommandations indicatives de nature à réduire le risque

4.1 Applicables aux zones A, B1 et B2 :

- Réserves de combustibles solides et tas de bois placés à plus de 10 mètres des bâtiments.
- Elargissement des voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement, ni manœuvre.
- Equipement des habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe de 15 m³/h de débit, actionnée par un moteur thermique, susceptible d'alimenter une lance de 40/14 avec l'aide de trois tuyaux de 45 mm de diamètre et de 20 m de longueur.
Remise de cet équipement dans un coffre ou une construction incombustible.
- Curage régulier, et avant la saison estivale, des gouttières (aiguilles et feuillages) pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.

4.2 Applicables à la zone B2 :

- Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.

Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Cheminées : Conduits extérieurs :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

ANNEXE I

Afin d'être **autorisés en zone B1**, les projets d'urbanisation groupée et les ERP susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt et les opérations visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme non directement en continuité avec une zone déjà urbanisée doivent être validés par la DDAF sur la base d'une étude de risque d'incendie de forêt, qui comportera à minima les points suivants :

Sur un périmètre d'étude de 200 (deux cents) mètres autour du projet :

1. Cartographie de l'aléa incendie de forêt ;
2. Cartographie des enjeux existants ;
3. Détermination du risque actuel ;
4. Cartographie des enjeux futurs ;
5. Détermination du risque futur ;
6. Mesures de réduction de l'aléa proposées en cas d'aggravation du risque ;
7. Pérennité des mesures proposées ;
8. Délais et modalités de mise en œuvre en cas d'acceptation.

Autres annexes en vigueur



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE de MONTPELLIER

Note de présentation

PRESCRIPTION	A. P. N° 2005.01.1859	DU 26 JUILLET 2007
ENQUETE PUBLIQUE PAR	A. P. N° 2007.01.1060	DU 1^{ER} JUIN 2007
APPROBATION PAR	A. P. N° 2008.01.195	DU 30 JANVIER 2008
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT	ETABLI PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET Place Chaptal CS 69506 34960 MONTPELLIER Cedex 2 Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66	

Sommaire

Sommaire.....	2
I - Le PPRif.....	3
<i>(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt).....</i>	<i>3</i>
1. <i>Réglementation.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Objet des PPR.....</i>	<i>3</i>
3. <i>La procédure d'élaboration du PPRif.....</i>	<i>4</i>
4. <i>L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif.....</i>	<i>4</i>
5. <i>Procédure d'enquête publique.....</i>	<i>5</i>
II – Le bassin de risque n°3	7
1. <i>Présentation.....</i>	<i>7</i>
2. <i>Les points critiques.....</i>	<i>8</i>
3. <i>Les dispositions de prévention des incendies de forêt</i>	<i>8</i>
III. La commune de Montpellier	10
1 - <i>Situation</i>	<i>10</i>
1-1. La végétation	10
1-2. L'urbanisation et les voies de communication	10
1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt.....	11
2. <i>Les aléas et les enjeux.....</i>	<i>12</i>
2-1. Méthodologie.....	12
2-2. L'aléa	13
2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques	13
2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa	16
2-3. Les enjeux	17
2-4. Résultats.....	17
2-4-1. L'aléa.....	17
2-4-2. Les enjeux	21
2-4-3. Le risque incendie de forêt.....	22
IV – ANNEXES.....	24

I - Le PPRif

(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt)

1. Réglementation

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.

Ils sont régis par les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement et la procédure d'enquête publique est fixée par l'article L.123-1 du code de l'environnement.

Le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles est régi par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982. Les contrats d'assurance garantissent les assurés contre les effets des catastrophes naturelles, cette garantie étant couverte par une cotisation additionnelle à l'ensemble des contrats d'assurance dommages et à leurs extensions couvrant les pertes d'exploitation.

En contrepartie, et pour la mise en œuvre de ces garanties, les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de constructions fixées par les PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et être modifiés en conséquence.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être révisés si cette exposition doit être modifiée.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût (pour la collectivité) de l'indemnisation des dégâts engendrés par les phénomènes naturels.

2. Objet des PPR

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin de (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;

- délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions ou ouvrages existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

3. La procédure d'élaboration du PPRif

Elle comprend plusieurs phases :

- Le préfet prescrit par arrêté l'établissement du PPR ;
- Le PPR est soumis à l'avis du conseil municipal, du conseil général, du conseil régional et des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) ;
- Le PPR est soumis à l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière (CRPF) pour les dispositions concernant les terrains agricoles et forestiers ;
- Le PPR est soumis à enquête publique par le préfet ;
- Le PPR, éventuellement modifié, est approuvé par arrêté préfectoral à l'issue des consultations ;
- Le PPR est opposable aux tiers dès son approbation.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L 126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

4. L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif

Actuellement, le mitage des espaces naturels très combustibles par l'urbanisation pavillonnaire dépasse la périphérie montpelliéraine et s'étend de plus en plus loin. L'absence d'agriculture et d'espaces naturels entretenus dans ces secteurs augmente les zones exposées aux incendies de forêt. Les couloirs de feu identifiés lors de l'élaboration du zonage spatial du risque d'incendie de forêt, menacent actuellement autant les espaces forestiers que les espaces naturels urbanisés. Si la politique de protection des forêts contre l'incendie (PFCI) mise en œuvre par l'Etat (prévention et lutte) depuis de longues années permet actuellement de limiter les surfaces brûlées par une intervention rapide sur feu naissant, la protection des enjeux urbanisés pose à chaque incendie le même problème : la mobilisation massive de moyens de secours dans les zones urbanisées qui ne sont plus affectés à la lutte contre l'incendie de forêt.

Les études départementales, commandées et financées par l'Etat depuis 1994, montrent une grande sensibilité des massifs au risque d'incendie de forêt autour de l'agglomération montpelliéraine.

En décembre 1994, l'IARE (institut des aménagements régionaux et de l'environnement) dans son « **diagnostic des risques d'incendie de forêt liés aux interfaces forêt-habitat** », classe la majeure partie des communes du nord de Montpellier dans la catégorie de risque subi par l'urbanisation élevée, où un PZSIF (plan de zone sensible aux incendies de forêt remplacé depuis 1995 par le PPRif) devrait être réalisé en priorité 1 ou 2 sur une échelle de 7.

En juin 2000, « **l'étude du risque incendie de forêt – diagnostic par commune** » réalisée par Richard MARTIN, expert forestier, classe 28 communes du département en risque élevé (dont 20 à proximité immédiate nord et ouest de Montpellier) et 140 communes en risque moyen, principalement autour de l'agglomération montpelliéraine et des axes de développement du piémont (Lodève, Bédarieux, Saint Pons de Thomières).

Plus récemment, L'étude réalisée en octobre 2001 par l'ONF (office national des forêts) « **département de l'Hérault – réalisation d'un zonage spatial du risque incendie de forêt** » conforte les études précédentes en faisant apparaître dans les mêmes communes du nord ouest de Montpellier une superposition de zones urbaines diffuses au contact d'un aléa feu de forêt fort à très fort.

Le « **DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de l'Hérault** » approuvé par arrêté préfectoral n°2005.I.420 du 11 février 2005, classe 30 communes en risque fort et 111 communes en risque moyen. La pression urbaine constante autour de la ville de Montpellier fait augmenter le risque dans les zones où l'aléa est déjà fort ou très fort.

Plusieurs bassins de risque ont été répertoriés et déterminés.

Actuellement, chaque commune du bassin de risque n°1 a déjà un PPRIF. Ils ont été approuvés par arrêté préfectoral le 21 mars 2005. Il s'agit des communes d'Assas, Clapiers, Montferrier sur Lez, Prades le Lez, Saint Mathieu de Trévières, Saint Vincent de Barbeyrargues et le Triadou.

Le bassin de risque identifié n°3 où de violents incendies ont eu lieu ces dernières décennies regroupe les communes de :

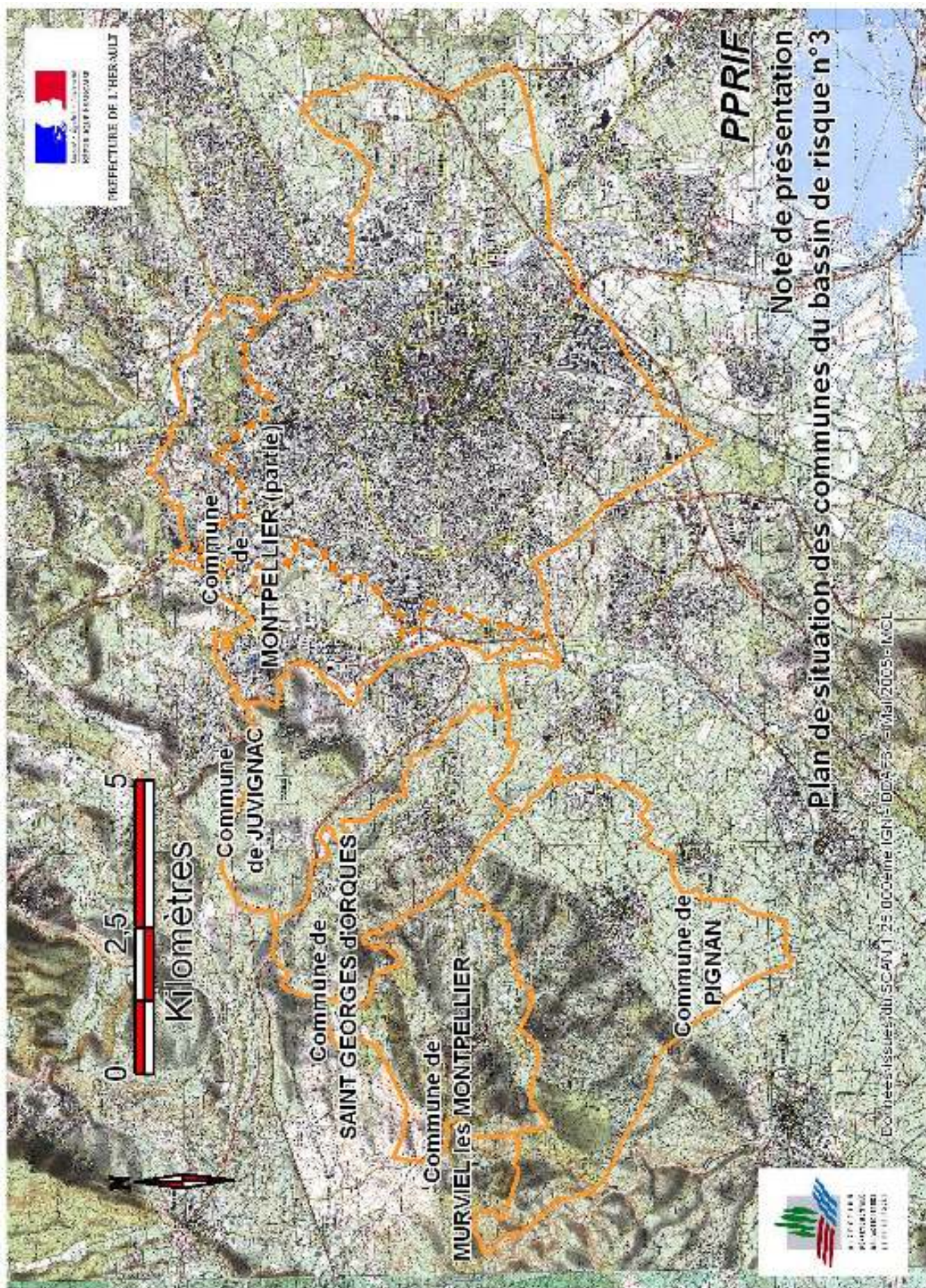
1. **Juvignac ;**
2. **Montpellier ;**
3. **Murviel Les Montpellier ;**
4. **Pignan ;**
5. **St Georges d'Orques.**

Le dossier du PPRif pour chaque commune comprend :

1. Une note de présentation ;
2. Des documents graphiques ;
3. Un règlement.

5. Procédure d'enquête publique

Le PPRif, pour chaque commune, est soumis à enquête publique, en conformité avec l'article L.123.1 du code de l'environnement.



II – Le bassin de risque n°3

1. Présentation

Le bassin de risque n°3 se situe à l'est du département de l'Hérault et à l'ouest de la ville de Montpellier.

Il couvre 5 communes, dont une partie de la commune de Montpellier, et a une superficie de 6.203 hectares. Sur ce bassin de risque, 51% du territoire (3.173 hectares) sont occupés par des terrains exposés aux incendies de forêt méditerranéenne, soit :

- Forêts : 1.229 ha, soit 20 % ;
- Garrigues et maquis non boisés : 1.944 ha, soit 31 %.

Les communes de l'ouest de Montpellier ont été identifiées dans le schéma départemental d'aménagement des forêts contre les incendies (SDAFI – mai 1994) comme pouvant subir des incendies importants. En effet, les formations de pins d'Alep jouxtant des garrigues à chênes verts et chênes kermès en sous étage, constituent des ensembles continus inflammables et très combustibles.

La zone urbaine de la ville de Montpellier et ses accès nord et ouest, isolant les secteurs Montmaur et Malbosc, limitent le bassin n°3 à l'est contre les communes de Clapiers et Montferrier sur Lez. Au nord et à l'ouest les forêts et garrigues à base de chênes verts, pins d'Alep et chênes kermès viennent buter sur les zones urbanisées denses : les garrigues de Fontcaude, Le Puech Rouquier et le Mijoulan sur St Georges d'Orques, Les 4 Pilats, le Mas-Dieu et le Puech Rouquier de Murviel les Montpellier et enfin les Blaquières qui descendent sur la zone agricole de Pignan.

Une urbanisation diffuse importante s'est développée au cours des 20 dernières années, certainement favorisée par la proximité du pôle montpelliérain. La moyenne du pourcentage d'évolution de population entre 1999 et 2000 est de 32 % sur les 4 communes (La commune de Montpellier n'est pas prise en compte car les données partielles ne sont pas disponibles) avec une pointe de 39 % sur la commune de Pignan. C'est d'ailleurs sur ce territoire que l'on retrouve le plus d'urbanisation diffuse, du secteur des Gardies au plan des Pauzes.

En dehors du grand massif forestier qui borde le bassin au nord et à l'ouest sur les 5 communes du bassin de risque n° 3, un ensemble de zones exposées suit la coulée Mosson, lac des Garrigues jusqu'au carrefour entre la D 132 E2 et la D5.

Si les centres urbains de Juvignac, Montpellier, Pignan et St Georges d'Orques sont adossés du côté sud aux zones viticoles de la plaine (ou aux zones urbaines denses dans le cas de la commune de Montpellier), ils présentent leur face nord, sous le vent dominant, face aux zones exposées aux incendies de forêt.

La commune de Murviel les Montpellier est pratiquement entourée d'espace combustibles, excepté le long de ses accès sud est. Dans le secteur du quartier des Hauts de Massane, sur la commune de Montpellier, des zones urbaines denses côtoient des espaces naturels combustibles où le risque incendie de forêt, bien présent, est aggravé par la topographie du site.

Les massifs forestiers bénéficient cependant d'une desserte dense créée à partir d'anciens chemins ruraux mis aux normes pour permettre l'intervention des véhicules de

secours. Un ensemble de citernes utilisées dans le cadre de la défense des forêts contre l'incendie (DFCI) disposées à l'intérieur des massifs forestiers complète le réseau de poteaux incendie (hydrants) des villages, pour assurer les besoins en eau en cas d'incendie dans le massif forestier.

2. Les points critiques

- Le poste de Tamareau situé au nord du bassin n°3 est un carrefour de lignes de transport d'électricité de 400 kV. Une ligne électrique limite le bassin au nord sur la commune voisine de Montarnaud et une autre traverse le bassin de risque sur l'ouest au niveau des garrigues du Mas Dieu et des Blaquières. Ces lignes, sans être elles-mêmes génératrices d'éclosions de feu, sont des ouvrages sensibles surtout en raison des contraintes qu'elles occasionnent aux secours en cas de feu à proximité (cf. feu des Blaquières sur Murviel et Pignan) ;
- Une urbanisation diffuse, pouvant être qualifiée de cabanisation, s'est développée sur le territoire compris entre les communes de Pignan et Murviel les Montpellier. Les accès sont souvent hors normes ou inexistantes.
- Des forêts des collectivités publiques sont présentes sur les communes de Montpellier, Murviel les Montpellier, Pignan et St Georges d'Orques avec des fonctions sociales d'ouverture et d'accueil du public. L'importante forêt privée « les Blaquières » ayant subi un grand incendie de forêt assure les mêmes fonctions sur la commune de Pignan.

3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

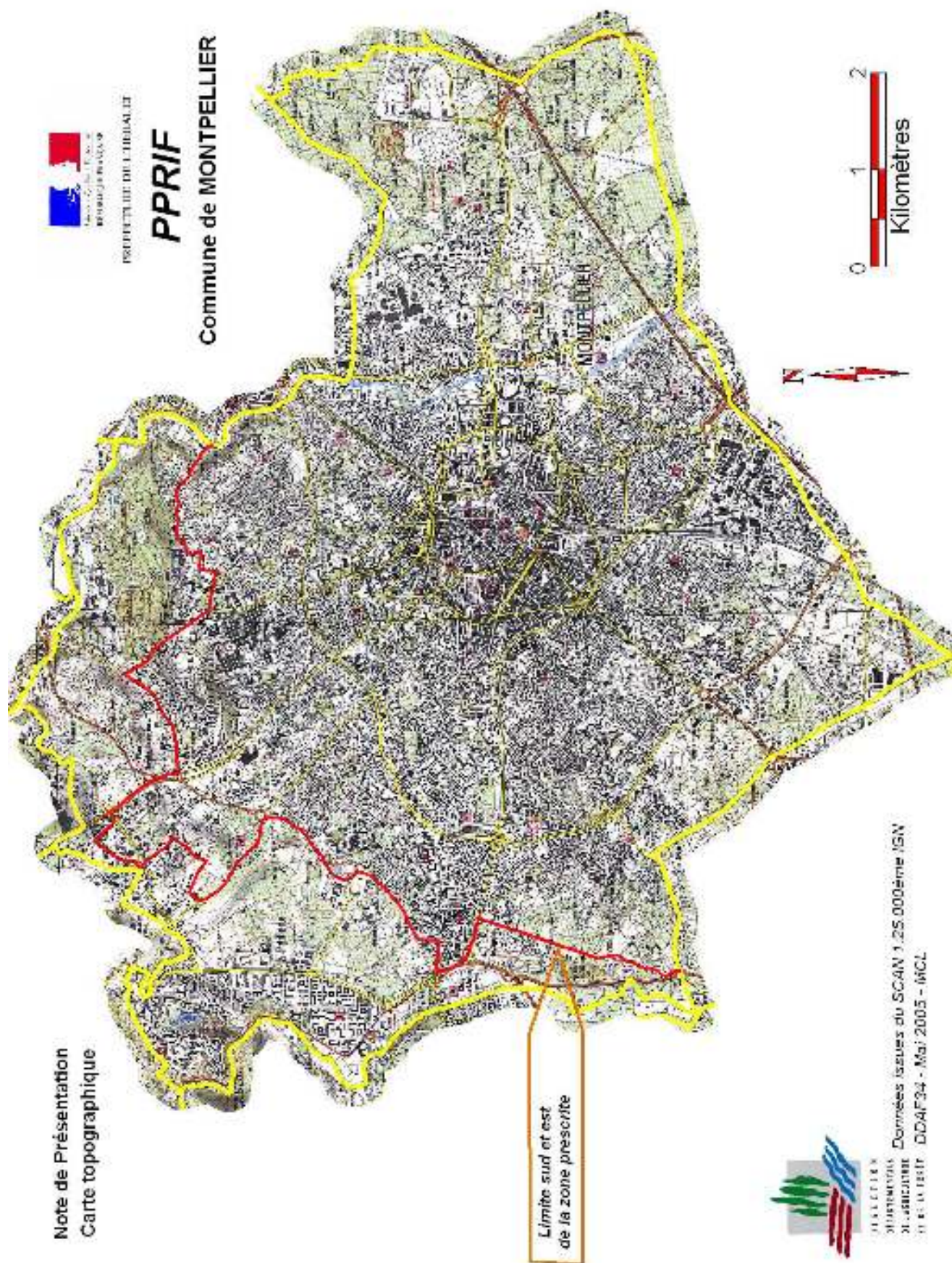
La politique de prévention des incendies de forêt comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions et à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours. Parmi celles-ci, certaines visent à aménager l'espace et à assurer une surveillance estivale :

- Mise en place d'un réseau de surveillance (tours de guet, vigies, ...), d'alerte (PR forestier et PC feu), d'intervention et de lutte (patrouilles forestières et sapeurs pompiers) ;
- Création et entretien par le conseil général de l'Hérault, d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte ;
- Mise en place de points d'eau assurant l'alimentation des véhicules de secours.

L'activité agricole, malheureusement en régression à proximité des zones exposées, constitue néanmoins un moyen efficace de gérer et de cloisonner de vastes espaces soumis à la pression incendiaire.

En effet, ces espaces agricoles :

- Concourent à limiter la propagation du feu et sa puissance par une diminution de la biomasse combustible ;
 - Offrent une position de lutte sécurisée pour les services d'intervention ;
- Permettent d'assurer l'entretien et la pérennité des coupures de combustibles.



III. La commune de MONTPELLIER

L'établissement d'un PPRif sur la commune de Montpellier a été prescrit par l'arrêté préfectoral n°2005.01.1859 du 26 juillet 2005.

1 - Situation

Située au sud-est du bassin du risque n°3, Montpellier est la commune la plus grande de la zone avec une surface de 5723 ha. Les zones boisées n'étant que sur l'ouest et le nord de la commune, la zone étudiée se limite à 1159 Ha de la surface communale et exclue toutes les zones urbaines denses et sans risque.

1-1. La végétation

Les forêts et garrigues occupent 656 ha soit environ 12% du territoire de la commune. Les boisements (peuplement naturel de pins d'Alep et de chênes vert) se situent principalement au nord de la commune sur « le bois de Mont-Maur » et sur le « zoo du Lunaret ».

Ce massif est traversé par la ligne de transport d'énergie électrique 63 kV « Quatre Seigneurs – Saumade ».

Les autres boisements se situent :

- ⇒ le long de la Mosson à l'ouest de la commune ;
- ⇒ autour du « lac des Garrigues » dans le quartier de « la Paillade » ;
- ⇒ dans les quartiers des « Quatre Seigneurs », « Thomassi » mais aussi sur la zone entre « la Paillade » et « les Cévennes » où des friches et des boisements lacunaires sont présents.

La commune de Montpellier est propriétaire du « bois de Mont-Maur », du « zoo du Lunaret » et du bois situé autour du « lac des garrigues » ; ils ont bénéficié de subventions à l'investissement forestier.

1-2. L'urbanisation et les voies de communication

La ville de Montpellier se développe sur les dents creuses de son urbanisation.

L'agriculture est quasiment inexistante sur cette commune.

De nombreuses routes parcourent la commune. La zone d'étude est traversée par la A750 à l'ouest (route de Millau), la RD986 au nord (route de Ganges)

1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La commune de Montpellier a connu cinquante et un incendie ces trente dernières années (annexe 1).

En 1980, dix hectares de forêt ont été détruits, et le 30 mars 1985, un feu a également détruit quinze ha. De nombreux feux de faible importance se sont également déclenchés sur la commune comme ceux du « lac des garrigues » en 2002, ceux de « la Paillade » l'été 2003, ou encore ceux de « Massane » en 2004.

Il n'y a pas de pistes DFCI sur la commune, mais de nombreuses routes normalisées parcourent la commune assurant une desserte correcte de tous les secteurs.

La surveillance est assurée depuis les deux tours de guet de La Gardiole et du Pic Saint Loup et de la vigie de « la Paillade » qui ont toutes les trois une visibilité sur la commune.

La commune de Montpellier dispose en outre d'un corps de sapeurs pompiers dans la zone d'étude dans le quartier de « la Paillade ».

2. Les aléas et les enjeux

Définitions :

Aléa :

Probabilité qu'un phénomène naturel donné se produise en un lieu donné.

Enjeux :

Ensemble de biens exposés pouvant être affectés par un phénomène naturel.

2-1. Méthodologie

Le zonage du risque est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladroresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.

L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut identifier l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

Le calcul d'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.

Le territoire communal sera divisé en pixels (unité de gestion numérique) de 1 hectare (carrés de 100 mètres de côté) sur lesquels seront effectués des calculs permettant d'affecter à chaque pixel un indice pour chaque couche cartographique étudiée. Afin de tenir compte de l'influence réciproque des pixels de proximité, une bande de 200 mètres périmétrale à la commune a aussi été cartographiée et étudiée.

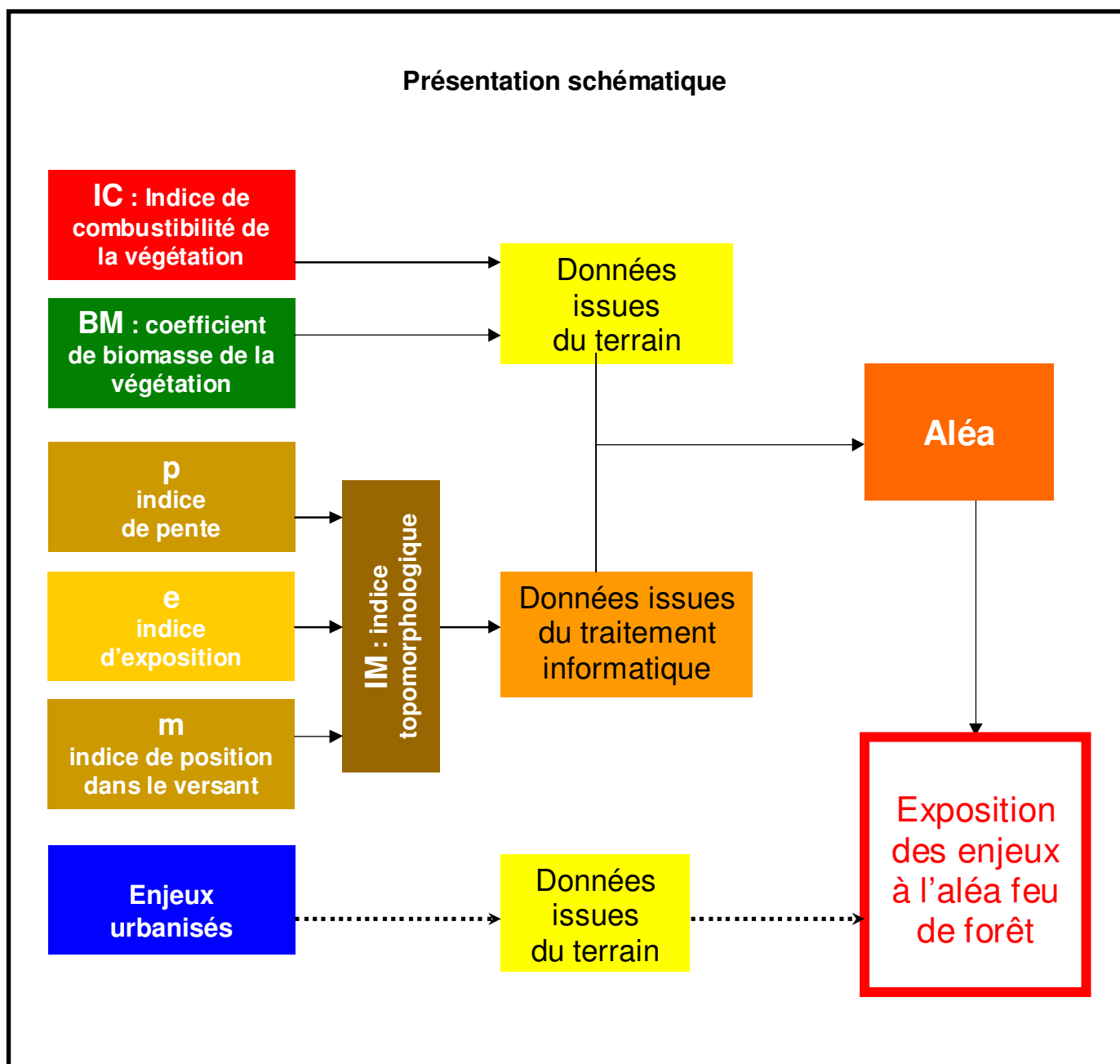
Les enjeux sont bien évidemment les zones urbanisées ainsi que les biens immobiliers présents ou à venir sur le territoire communal.

Le zonage réglementaire sera déduit de la superposition de la carte d'aléa et de la carte des enjeux.

2-2. L'aléa

Les paramètres retenus pour l'étude de l'aléa sont issus de données de terrain et de traitements informatiques.

2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques



L'appréciation de la végétation se fait par le calcul d'un indice de la combustibilité mis au point par le CEMAGREF avec le concours du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault et le C.N.R.S.

L'indice de combustibilité IC :

Les photos aériennes (IGN – 2001 et IFN 1992) et l'image satellite LANDSAT de septembre 1999, permettent de définir un prézonage des zones homogènes avant la procédure de notation du terrain.

La végétation, et notamment les parties débroussaillées sans garantie d'entretien, ont été considérées dans les conditions futures les plus favorables au développement d'un incendie. Par contre, les plantations récentes notées dans leur état actuel affichent un indice relativement moyen compte tenu du faible taux de recouvrement en ligneux hauts. Dans ce cas, l'indice évoluera dans le temps avec le taux de recouvrement des houppiers.

L'indice de combustibilité s'établit ainsi :

$$\text{IC} = 39 + 0,23 \text{ BV} (\text{E1} + \text{E2} - 7,18)$$

Daniel Alexandrian

Estimation de l'inflammabilité et de la combustibilité de la végétation

Bulletin d'information du CEMAGREF n°228 de janvier 1982

(formule développée à dire d'experts sur des peuplements héraultais avec l'aide du SDIS34)

BV est le biovolume de la formation végétale. Il est obtenu par addition des taux de recouvrement de chacune des 4 strates de végétation (ligneux hauts, ligneux bas, herbacées, litière) auxquels on ajoute le taux de recouvrement des chicots et bois morts, s'il y a lieu.

Chacun de ces taux de recouvrement est compris entre 0 (absence de strate) et 10 (strate formant un couvert fermé) ; le biovolume est donc compris entre 0 et 50.

E1 et **E2** sont les notes d'intensité calorique (comprises entre 1 et 8) des deux espèces dominantes : E1 pour les ligneux hauts et E2 pour les ligneux bas ou herbacées.

L'appréciation du biovolume et des notes d'intensité calorique nécessaires à l'établissement de l'indice de combustibilité a fait l'objet de levés systématiques de terrain sur l'ensemble de la commune.

L'indice de combustibilité peut atteindre théoriquement 140. Il est codé en 5 classes :

1. Faible : $\text{IC} < 40$
2. Modéré : $40 \leq \text{IC} < 50$
3. Moyen : $50 \leq \text{IC} < 60$
4. Élevé : $60 \leq \text{IC} < 70$
5. Très élevé : $\text{IC} > 70$

C'est la valeur de la classe (de 1 à 5) qui sera prise en compte dans le calcul final.

L'indice de biomasse BM :

Ce facteur intervient comme coefficient permettant de traduire la biomasse des formations végétales rencontrées. Ainsi, pour une zone urbaine sans biomasse, le coefficient prend la valeur 0 mettant le risque final à valeur nulle également.

Cinq classes sont définies sur le département pour un coefficient variant de 0 à 1,5 :

- zones urbaines sans biomasse : 0
- vignes : 0,5
- cultures, parcs et jardins : 1
- landes, maquis et garrigues : 1,25
- formations forestières (quel que soit l'âge) : 1,5

Les secteurs urbanisés et lotissements avec des terrains parfaitement entretenus se sont vus affecter le coefficient 1 (parcs et jardins) considérant qu'il n'y avait pas aggravation de l'indice de combustibilité.

L'indice de biomasse permet en complément de l'indice de combustibilité de donner leur véritable poids aux formations forestières, même lorsqu'il s'agit de reboisements forestiers récents.

L'indice topomorphologique IM :

Il prend en compte les caractéristiques de l'espace qui influent sur le développement d'un incendie :

La pente « p » qui est facteur d'accélération du front de feu avec les seuils suivants :

- $P < 15\%$: pente faible sans incidence sur la propagation
- $15\% < P < 30\%$: pente moyenne provoquant une accélération modérée du front de feu
- $30\% < P < 60\%$: pente forte avec accélération importante du front de feu
- $P > 60\%$: pente très forte avec risque de turbulence, saute de feu, embrasement.

L'exposition « e » qui traduit la situation du versant par rapport aux vents dominants et à l'ensoleillement.

Trois classes d'exposition ont été définies, chaque exposition correspondant à un quartier de 45° centré sur la valeur moyenne de cette exposition :

- Classe présentant un risque fort qui regroupe les expositions Nord-Ouest / Nord / Nord-Est incluant les versants exposés au mistral et à la tramontane = 3 ;
- Classe intermédiaire qui regroupe les expositions Sud-Ouest / Sud / Sud-Est pour les versants exposés au marin et réchauffés par le soleil pendant la journée = 2 ;
- Classe suscitant un risque faible qui regroupe les expositions Est / Ouest et les terrains plats = 1.

La position dans le versant « m » pondère l'intensité du feu en fonction de la position sur le relief. Quatre classes définissent les situations topographiques de plus en plus défavorables pour la lutte :

- Fond de vallée et plateau = 1
- Bas de pente = 2
- mi-pente = 3
- haut de pente et crête = 4

L'indice final obtenu par combinaison de ces trois critères, intervient dans le calcul comme un facteur, en fonction de la situation topographique et de l'exposition rencontrée, aggravant plus ou moins la propagation et la puissance de l'incendie.

- IM le moins favorable au développement du feu, prend la valeur 0,75 en bas de versant exposition Est ou Ouest et pente < 15%
- IM ayant peu d'incidence pour le développement du feu, prend la valeur 1 :
 - En mi-pente exposition Est ou Ouest et pente < 30%
 - En mi-pente exposition Sud-Est/Sud/Sud-Ouest et pente < 15%
 - En bas de pente exposition Est/Ouest et pente < 60%
- IM favorable au développement du feu, prend la valeur 1,25 dans toutes les autres situations.

2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa

La méthode utilisée consiste à analyser et à combiner en chaque point de la commune les différents paramètres qui interviennent dans la puissance de l'incendie.

Un indice est déterminé pour chaque unité de surface de 1 ha (pixel de 100 mètres par 100 mètres). Les indices sont ensuite regroupés par classe pour déterminer un niveau d'aléa : Faible – Modéré – Moyen – Fort – Très fort.

Les facteurs pris en compte pour déterminer l'indice final de l'aléa sont considérés comme les plus influents dans la propagation des feux, il s'agit de :

1. La combustibilité de la végétation (IC)
2. La biomasse (BM)
3. La topographie et l'exposition par rapport au vent dominant (IM)

L'aléa est calculé comme le produit :

$\text{Aléa} = \text{IC} \times \text{BM} \times \text{IM}$

Chacun des indices est étudié séparément et a fait l'objet d'un levé de terrain ou d'un traitement informatique. La biomasse et la topomorphologie sont intégrées dans le calcul comme coefficient correctif aggravant ou atténuant l'indice de combustibilité.

2-3. Les enjeux

Les enjeux correspondent à des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes.

L'ensemble des enjeux est identifié, répertorié et numérisé (numérisation d'après la photo aérienne IGN 2001 et levés GPS sur le terrain).

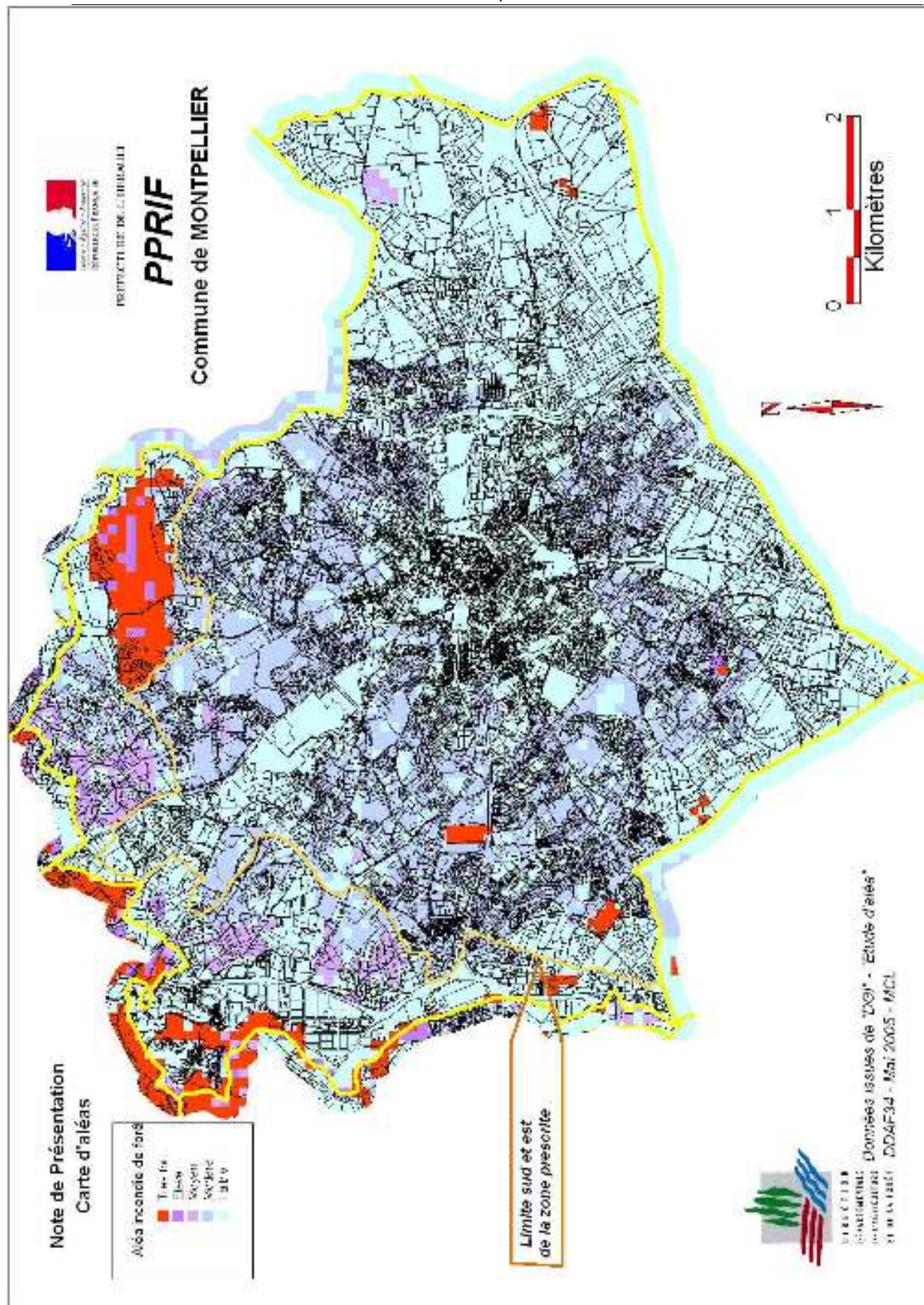
2-4. Résultats

2-4-1. L'aléa

L'indice d'aléa varie de 0 à 153 ; 5 classes d'aléa ont été définies :

1. Faible : de 0 à 39
2. Modéré : de 40 à 49
3. Moyen : de 50 à 59
4. Fort : de 60 à 69
5. Très fort : de 70 à 153

Le risque d'incendie de forêt sera déterminé par superposition de la carte des enjeux à la carte de l'aléa.



La carte d'aléa fait ressortir sur l'ensemble de la commune :

- un aléa très fort (4 % du territoire / 15% de la zone d'étude)

⇒ Au nord de la commune sur le massif du « Bois de Mont Maur » et du zoo de Montpellier. Un feu sur cette zone menacerait le zoo et les centres de recherche de la zone d'activité « Agropolis ».

⇒ Autour du « lac des Garrigues », au nord ouest de la commune, dans le quartier de « la Paillade ».

⇒ le long de la limite communale ouest, sur les berges de la Mosson et autour du « château de Bionne ».

- un aléa moyen à élevé (4 % du territoire / 12% de la zone d'étude)

Principalement dans les futures zones d'urbanisation (« quatre seigneurs », « Thomassi », « Malbosc », etc.) de la commune et ponctuellement dans les zones d'aléa très fort.

- un aléa modéré (29 % du territoire / 13% de la zone d'étude)

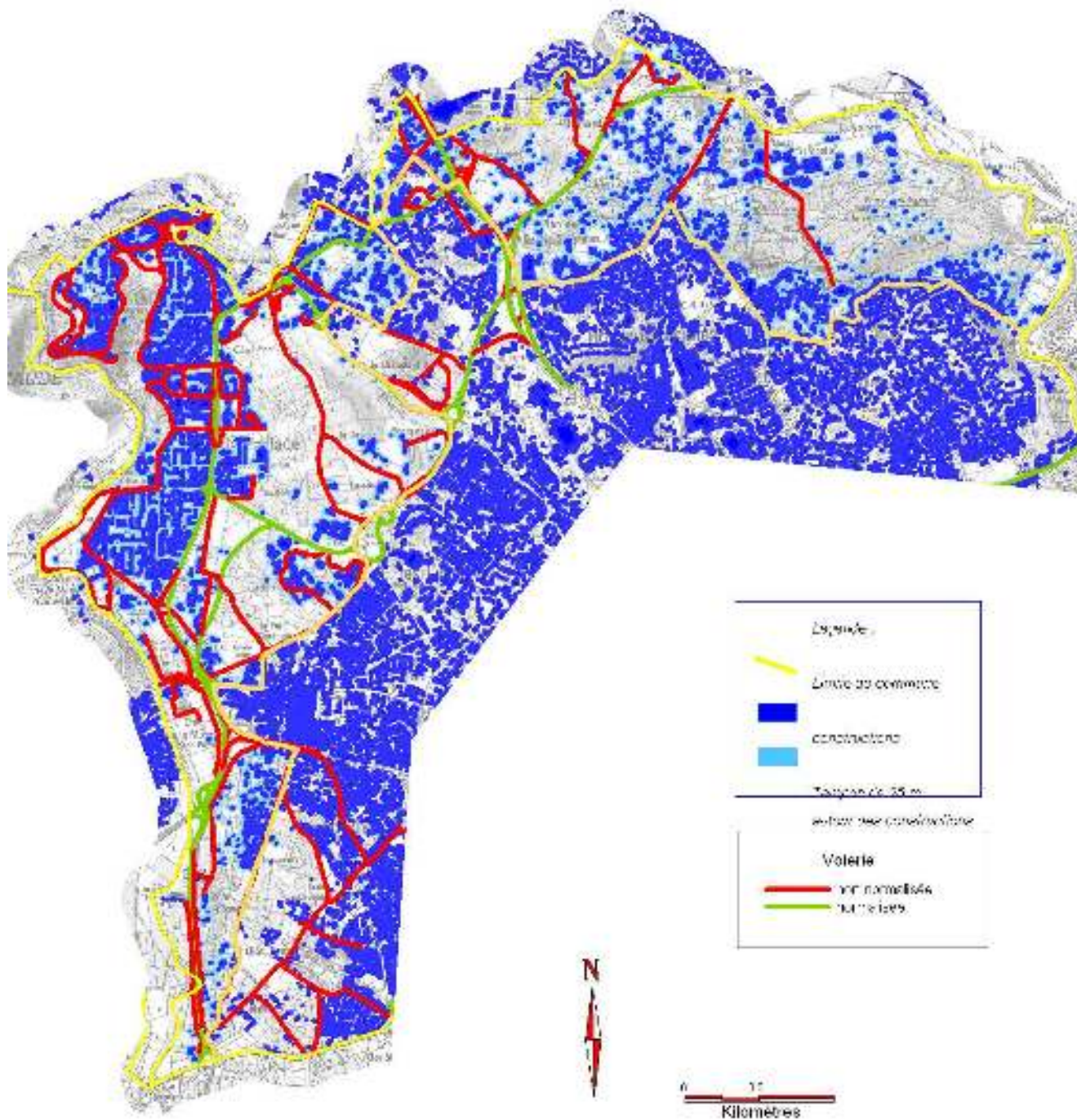
Situé sur des zones d'habitat peu dense

- un aléa faible (63 % du territoire / 60% de la zone d'étude)

Sur toutes les zones d'habitat dense

PPRIF
Commune
de
MONTPELLIER (partie)

Note de présentation
Carte des enjeux



Document issu du SDAD n° 75 000 Ann. "Plan d'Etat" - DDAF34 - juin 2005 - MDT

2-4-2. Les enjeux

Les enjeux correspondent à l'état du bâti actuel, c'est à dire des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes. Sont ainsi répertoriés comme enjeux les installations pouvant recevoir du public comme les campings, les zones d'accueil du public, les lieux à forte fréquentation, les infrastructures de communication et les tours de guet.

Pour permettre le croisement plus aisé avec la carte d'aléa, les enjeux sont répertoriés au niveau du pixel de 1 ha. Pour chaque pixel il sera noté la structure de l'habitat (groupé ou diffus) ainsi que sa situation par rapport au réseau d'infrastructures routières publiques (élément facilitant l'évacuation en cas d'incendie et permettant une intervention rapide des moyens de secours).

L'habitat est défini comme groupé s'il y a au minimum 3 habitations pour 2 hectares et si la distance maximum entre 2 habitations est inférieure à 50 mètres (cette distance traduit les obligations du propriétaire, en matière de débroussaillage).

La notion de « défendabilité » est abordée avec ce paramètre. On qualifie de « défendable » une construction située à moins de 100 mètres d'une voie normalisée ouverte à la circulation publique où les services d'incendie et de secours peuvent accéder pour intervenir en sécurité.

La notion de « défendable » ne préjuge pas de la présence des services de secours sur place lors d'un incendie, mais de la certitude qu'ils pourront y accéder sans difficulté.

Une zone « défendable » n'a pas la garantie d'être une zone « défendue ».

L'indice EB (enjeu brut) obtenu par levé de terrain est défini comme suit :

- absence d'habitat : EB = 1
- habitat groupé avec issue de secours à moins de 100 m EB = 2
- habitat groupé avec issue de secours à plus de 100 m EB = 3
- habitat diffus ou camping EB = 4

L'issue de secours est définie comme une voie revêtue accessible aux véhicules de secours et ne présentant pas de cul de sac.

Globalement sur la commune de Montpellier, les enjeux habités sont identifiés comme de l'habitat groupé et des zones d'activités (« Agropolis », « Euromédecine »). Le zoo de Montpellier constitue également un enjeu important très exposé au risque.

Il existe toutefois quelques bâtiments plus isolés :

- ⇒ Le « château de Bionne » ;
- ⇒ Le « château de la Mosson » ;
- ⇒ Le « château Bon » ;
- ⇒ Quelques bâtiments d'« Agropolis » plus isolés comme « la maison de la Télédétection ».

2-4-3. Le risque incendie de forêt

Pour la commune de Montpellier, les observations suivantes peuvent être faites :

- ⇒ Les secteurs urbanisés sont groupés et les dents creuses de la ville sont en train de se combler. Il n'y a donc pas de développement anarchique de l'urbanisation sur la commune de Montpellier.
- ⇒ La zone la plus exposée au risque est celle du « Zoo du Lunaret » et du « bois de Mont Maur », très fréquentée par les Montpelliérains.
- ⇒ La surveillance des bois autour du « lac des Garrigues » et le long des berges de la Mosson doit rester importante.

La traduction du risque se retrouvera dans les documents graphiques présentant le zonage réglementaire :

- L'aléa très fort d'incendie de forêt sur 4 % du territoire communal (15% de la zone d'étude) va déterminer les « zones de danger » (zones rouges) où les constructions seront interdites, la présence d'enjeux créant un risque certain. Un zonage de transition en zone de précaution forte sera appliqué en tampon contre la zone de danger.
- Certains quartiers, déjà urbanisés où l'aléa fort reste toutefois présent, deviendront des « zones de précaution » (zones bleues) où des prescriptions seront émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.
- Les zones où l'aléa est faible ou nul seront traduites en zones où il n'est pas nécessaire de réglementer l'urbanisation par rapport au risque incendie de forêt et où les précautions d'usage suffiront (zones blanches).

L'occupation du sol et la végétation ont pu évoluer depuis la réalisation de la carte d'aléa, notamment suite à des aménagements divers (défrichements, ...).

Les modifications signalées et constatées sont prises en compte dans la carte du zonage réglementaire soumis à l'enquête publique.

IV – ANNEXES

- 1 – Liste des feux de forêt issue de la base de données Prométhée
([www/promethee.com](http://www.promethee.com))
- 2 – Note de combustibilité des principales essences méditerranéennes
- 3 – Carte d'aléa du bassin de risque n°3
- 4 – Carte du zonage réglementaire du bassin de risque n°3

Annexe 1.

Liste des feux de forêt issue de la base de données PROMETHEE

Carré DFCI	Lieu	Date	Heure	Surface parcourue
M22M12	MONTPELLIER	23/05/1973	11:15	0,8000
M22M12	MONTPELLIER	12/07/1973	11:50	1,0000
M22M12	MONTPELLIER	09/08/1973	15:00	5,0000
M22M12	MONTPELLIER	26/11/1973	14:00	3,0000
M22M12	MONTPELLIER	18/06/1975	18:14	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	28/06/1975	13:02	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	16/01/1976	14:20	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	24/01/1976	14:20	0,5000
M22M12	MONTPELLIER	03/09/1976	16:30	1,5000
M22M12	MONTPELLIER	27/07/1977	15:45	0,3000
M22M12	MONTPELLIER	03/09/1978	18:30	3,0000
M22M12	MONTPELLIER	09/04/1980	14:15	1,0000
M22M12	MONTPELLIER	20/06/1980	15:41	2,0000
M22M12	MONTPELLIER	22/07/1980	14:50	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	24/07/1980	14:54	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	25/07/1980	10:31	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	12/08/1980	12:17	10,0000
M22M12	MONTPELLIER	12/09/1980	22:54	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	10/10/1980	17:10	0,1000
HD04L4	MONTPELLIER	06/01/1981	20:10	2,0000
HD24C3	MONTPELLIER	11/02/1981	15:19	1,5000
HD24A4	MONTPELLIER	01/09/1981	16:43	2,0000
HD24C4	MONTPELLIER	10/07/1982	17:00	0,5000
HD04L4	MONTPELLIER	30/03/1985	11:25	15,0000
HD24A5	MONTPELLIER	02/05/1985	20:20	0,1000
HD24A4	MONTPELLIER	16/09/1985	10:50	1,0000
HD04L4	MONTPELLIER	29/09/1985	15:25	2,5000
HD24A2	MONTPELLIER	22/03/1988	14:00	0,1000
HD24C3	MONTPELLIER	20/07/1989	16:50	0,9000
HD04L4	MONTPELLIER	25/08/1989	21:00	1,5000
HD24A4	MONTPELLIER	10/07/1990	15:15	2,0000
HD24C3	MONTPELLIER	17/07/1991	16:15	1,0000
HD24A4		04/08/1992	14:20	3,0000
HD04L4		13/07/1995	15:30	0,2000
HD04K5		08/08/1995	14:00	0,7500
HD24B4		19/08/1995	17:00	1,5000
HD04L4	LAC DES GARRIGUES	12/09/1996	11:56	0,0600
HD24C5	Zoo Lunaret	08/08/2000	14:40	0,0100
HD04L4		08/08/2001	18:12	0,0100
HD04L5		12/08/2001	15:45	0,3000
HD24B5		14/09/2001	17:03	0,1000
HD24E4	BOIS DE DOSCARES	15/07/2002	16:50	2,0000
HD04L4	Lac des Garrigues	23/07/2002	17:11	1,7000

HD04L4	Lac des garrigues	24/07/2002	13:25	0,5000
HD24C3	lac des garrigues	16/08/2002	18:03	0,0500
HD04L5	puesh de massane	24/06/2003	19:08	0,1000
HD04L4	Paillade	02/07/2003	13:58	0,2000
HD24C3	MOSSON PAILLADE	31/07/2003	16:10	0,1000
HD04C4	La Paillade	12/08/2003	15:15	1,1300
HD04L4	Massane	02/07/2004	12:42	2,1400
HD04L4	Haut de Massane	02/07/2004	19:14	0,0100
Total				73,1600



PROMETHEE

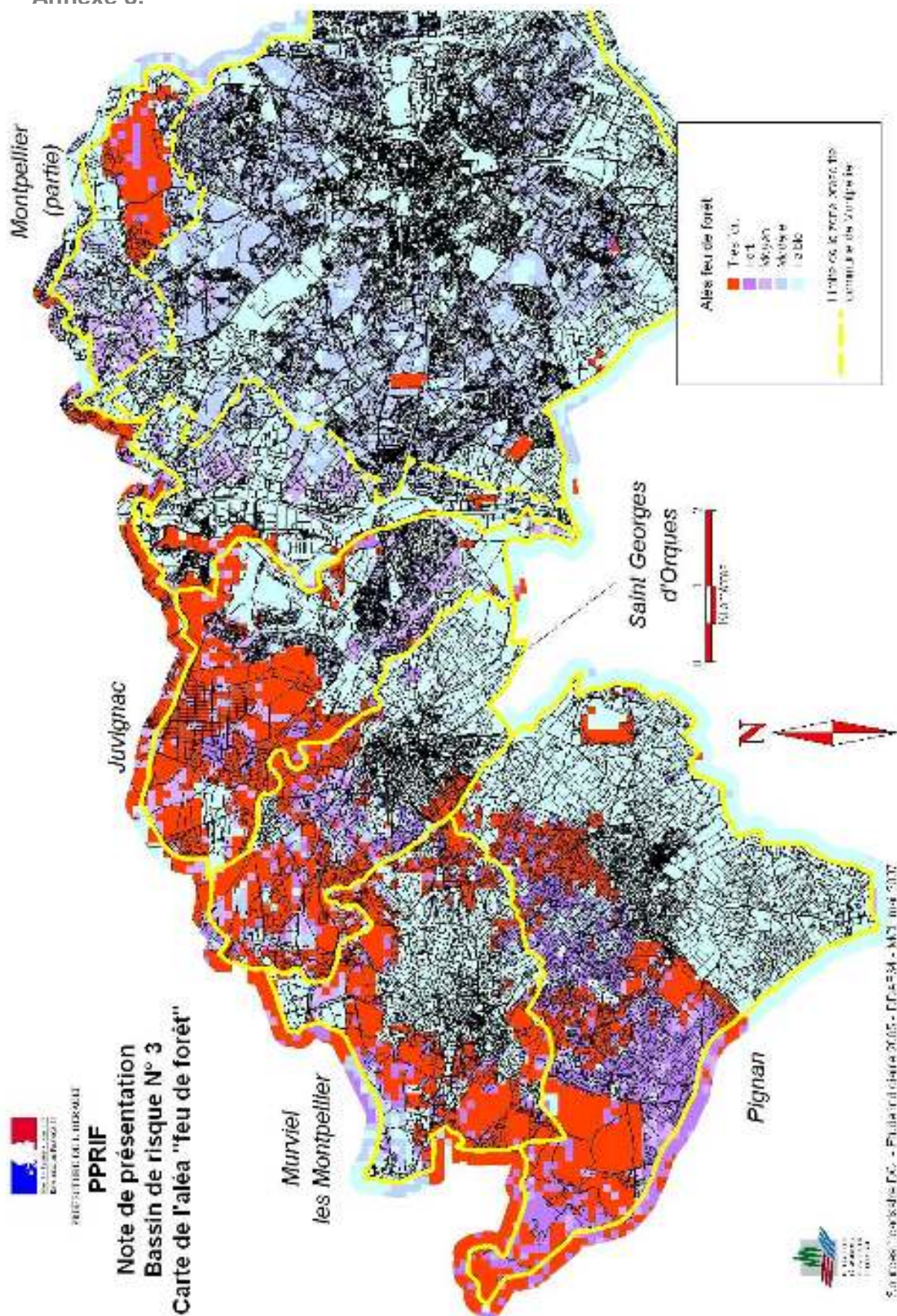
Site Web : WWW.promethee.com

Annexe 2.

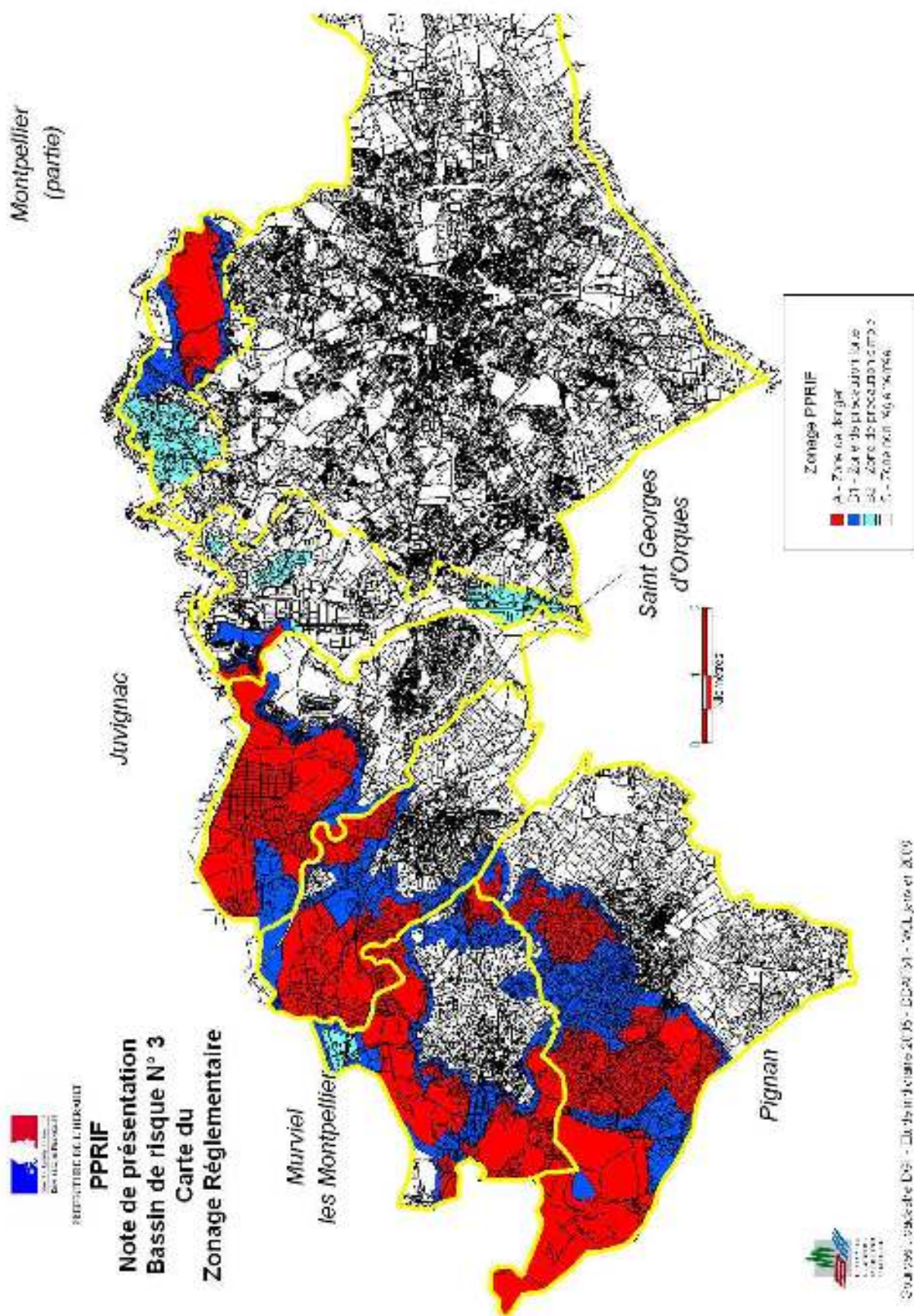
Notes de combustibilité des principales espèces dominantes de la végétation méditerranéenne

LIGNEUX HAUTS		LIGNEUX BAS		HERBACEES	
Arbousier	5	Ajonc épineux	8	Agrostis	1
Cèdre	6	Amélanchier	3	Anthylide	1
Châtaignier	5	Bruyère arborescente	8	Aphylanthe	1
Chêne pubescent	5	Bruyère à balais	7	Avoine	1
Chêne vert	7	Bruyère cendrée	6	Brachypode des bois	1
Cyprés	6	Bruyère multiflore	6	Brachypode penné	1
Douglas	6	Buis	5	Brachypode rameux	1
Epicéa	6	Callune	6	Brome érigé	1
Erable	5	Canne de Provence	5	Canche flexueuse	1
Frêne	2	Chêne kermès	8	Dactyle	1
Hêtre	2	Ciste blanc	6	Fêtuques	1
Noisetier	2	Ciste à f. de sauge	3	Fougère Aigle	2
Olivier	5	Ciste de Montpellier	3	Fromental	1
Orme	2	Eglantine	5	Inule visqueuse	1
Peuplier	2	Epine du Christ	3		
Pin d'Alep	8	Filaria	5		
Pin maritime	7	Genêt à balais	5		
Pin noir	7	Genêt d'Espagne	5		
Pin pignon	7	Genêt purgatif	7		
Pin sylvestre	7	Genêt scorpion	8		
Pin de Salzman	7	Genévrier commun	7		
Robinier	2	Genévrier oxycèdre	7		
Sapin	6	Lavande stéclade	5		
Saule	2	Lavande à larges f.	5		
		Pistachier lentisque	4		
		Prunellier	4		
		Romarin	5		
		Ronces	6		
		Stæheline	3		
		Térébinthe	4		
		Thym	4		

Annexe 3.



Annexe 4.





CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU **PLOMB** (CREP)

N° de dossier :
2026-SCI ADAM

Date de visite : 22/05/2026
Date de commande : 22/05/2026

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM	Nom - Prénom : LE DOUCEN CANDON ASSOCIES
Adresse :	Adresse : 8 Place de la Comédie
CP - Ville :	CP - Ville : 34000 MONTPELLIER
Lieu d'intervention : 38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER	

Concerne	Nature de la mission	
☒ Parties privatives	☒ Avant vente	Présence d'enfant mineur de - de 6 ans : Non
☐ Parties communes	☐ Avant location	Occupation du logement : Occupé
	☐ Avant travaux	

Matériel utilisé

Appareil à fluorescence X de marque	Date limite d'utilisation de la source	Nature du radionucléide	Activité à la date de chargement	N° Série	Date de chargement de la source radioactive	ASN n°	Nom de la personne compétente PCR
FONDIS PB200i	10/03/2028	Co57	185MBq	8468	11/03/2025	2520.2 5	ALARA

Conclusion

Lors de la présente mission, 46 unités de diagnostics ont été contrôlées.
Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint).

	TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	46/100%	0 / 0.0%	46 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%

« S'il existe au moins une unité de classe 1 ou 2 insérer la phrase suivante : « Le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures ou égale aux seuils définis par les articles L 1334-7 et L 1334-8 du Code de la Santé Publique. Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leurs dégradations futures. »



« S'il existe au moins une unité de classe 3 insérer la phrase suivante : « Le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures ou égale aux seuils définis par articles L 1334-7 et L 1334-8 du Code de la Santé Publique.

En application de l'article L 1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

Désignation du diagnostiqueur		
Nom - Prénom : FAUQUIER LIONEL N° certificat : 3195 du 08/04/2025 valable jusqu'au 07/04/2032 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : LCP CERTIFICATIONS	Assurance : AXA N° : 11474624004 valable jusqu'au 01/01/2027	Signature de l'auteur du constat FAUQUIER LIONEL 

Sommaire

1.	Synthèse des résultats	4
a.	Classement des unités de diagnostic (cf tableau page 1)	4
b.	Situations de risque de saturnisme infantile	4
c.	Facteurs de dégradation du bâti	4
2.	Mission	4
a.	Objectif de la prestation	4
b.	Références réglementaires	5
3.	Description du ou des bâtiments	5
4.	Le laboratoire d'analyse éventuel	6
5.	Tableau récapitulatif des relevés	7
6.	Commentaires sur les informations indiquées	11
a.	Classement des unités de diagnostic	11
b.	Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb	11
c.	Définition des facteurs de dégradation du bâti	11
7.	Signatures et informations diverses	13
8.	Schémas	14
9.	NOTICE D'INFORMATION	14



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



10.	CERTIFICAT DE COMPETENCE _____	19
11.	ATTESTATION D'ASSURANCE _____	21



1. Synthèse des résultats

Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint).

a. Classement des unités de diagnostic (cf tableau page 1)

	TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	46/100%	0 / 0.0%	46 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%

b. Situations de risque de saturnisme infantile

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

c. Facteurs de dégradation du bâti

Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		Non
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local		Non
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité.		Non

2. Mission

a. Objectif de la prestation

La prestation a pour objectif de réaliser le constat de risque d'exposition au plomb dont le propriétaire doit disposer lors de la vente du bien concerné.

Elle consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Lorsque le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le constat de risque d'exposition au plomb ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Pour les locaux annexes de l'habitation, seuls ceux qui sont destinées à un usage courant seront examinés.

Nota : Le présent rapport constitue une aide à l'évaluation du risque d'intoxication par le plomb des salariés. Ce dernier reprend la même méthodologie que le CREP (constat des risques d'exposition au plomb). Néanmoins, l'opérateur de repérage aura l'opportunité de repérer les zones homogènes et les matériaux bruts ne seront pas pris en compte dans le comptage des UD (Unités de diagnostic).



a. Références réglementaires

- Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004,
 - Décret n° 99-483 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L.32-1 à L.32-4 du Code de la Santé Publique
 - Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 (Article R 1334-11 du Code de la Santé Publique),
 - Décret n°2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L 271-6 du code de la Construction et de l'Habitation,
 - Articles L 1334-1 à L 1334- 12 du Code de la Santé Publique,
 - Arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb, réalisés en application de l'article L. 1334-2 du code de la santé publique,
 - Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb et au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,
 - Arrêté du 7 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification,
 - Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du Code de la Santé Publique),
 - Norme NF X46-030 : Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb.
- Décret 2006-474 du 25 avril 2006 - arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. L'auteur du constat précise si l'identification des revêtements contenant du plomb dans les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 est réalisée :
- dans le cas de la vente d'un bien en application de l'article L. 1334-6 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc...) ;
 - dans le cas de la mise en location de parties privatives en application de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc...) ;
 - dans le cas de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ou hors contexte de travaux, pour les parties communes en application de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements des parties communes (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc...).
- La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Lorsque le constat porte sur des parties privatives, et lorsque le bien est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

3. Description du ou des batiments

DESCRIPTION DU SITE	
PROPRIETAIRE DU OU DES BATIMENTS	
Nom ou raison sociale	: SCI ADAM
Adresse	:
Code Postal	:
Ville	:



PERIMETRE DE LA PRESTATION

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les bâtiments auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT
Commune : MONTPELLIER
Adresse : 38 Rue de l Aiguillerie
Code postal : 34000
Information complémentaire : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif
d'habitation) Appartement
Référence cadastrale :
Lots de copropriété : Nc

LOCAUX VISITES

Entré-Séjour

Salle d'eau-wc

Cuisine

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Locataire

Locaux et ouvrages non visites, justifications

Aucune

Local(s)	Justification(s)	Préconisation(s)
Sans objet	Aucune	

Commentaires

Aucun

4. Le laboratoire d'analyse éventuel

Laboratoire

Nom du laboratoire (nom du contact, adresse,...) : Sans objet



5. Tableau récapitulatif des relevés

N°	Pièces	Zone	Unité de diagnostic ou élément	Substrat	Revêtement apparent	Etat de conservation	Mesure 1 (mg/c m²)	Mesure 2 (mg/c m²)	Mesure 3 (mg/c m²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs * de dégradation du bâti	Obs.
1	Entré-Séjour		Sol		Carrelage		0.7	0.6			0		
2	Entré-Séjour	A-B-C-D	Plinthe	Bois	Peinture		0.0	0.4			0		
3	Entré-Séjour		Plafond	Platre	crépis-poutre bois		0.7	0.3			0		
4	Entré-Séjour	A	Mur	Placoplâtre	crépis		0.5	0.4			0		
5	Entré-Séjour	B	Mur	Placoplâtre	crépis		0.4	0.3			0		
6	Entré-Séjour	C	Mur	Placoplâtre	crépis		0.2	0.3			0		
7	Entré-Séjour	D	Mur	Placoplâtre	crépis		0.2	0.0			0		
8	Entré-Séjour	E	Mur	Placoplâtre	crépis		0.1	0.7			0		
9	Entré-Séjour	F	Mur	Placoplâtre	crépis		0.0	0.3			0		
10	Entré-Séjour	G	Mur	Placoplâtre	crépis		0.2	0.3			0		
11	Entré-Séjour	A	Porte 1	Bois	Peinture		0.1	0.3			0		
12	Entré-Séjour	A	Porte Extérieur ¹	Bois	Peinture		0.2	0.5			0		
13	Entré-Séjour	A	Porte 1 Bâti	Bois	Peinture		0.4	0.1			0		
14	Entré-Séjour	A	Porte Embrasure ¹	Placoplâtre	Peinture		0.7	0.5			0		
15	Entré-Séjour	C	Porte 2	Bois	Peinture		0.4	0.3			0		



16	Entré-Séjour	C	Porte Extérieur ²	Bois	Peinture		0.0	0.6			0		
17	Entré-Séjour	C	Porte 2 Bâti	Bois	Peinture		0.3	0.6			0		
18	Entré-Séjour	C	Porte Embrasure ²	Placoplâtre	Peinture		0.4	0.6			0		
19	Entré-Séjour	F	Fenêtre intérieure	Bois	Peinture		0.1	0.1			0		
20	Entré-Séjour	F	Fenêtre extérieure	Bois	Peinture		0.2	0.2			0		
21	Entré-Séjour	F	fenêtre bâti	Bois	Peinture		0.0	0.1			0		
22	Entré-Séjour	F	Fenêtre Embrasure ¹	Placoplâtre	Peinture		0.2	0.3			0		
23	Entré-Séjour	F	Volet	Bois	Peinture		0.1	0.1			0		
24	Salle d'eau-wc	C	Sol		Carrelage		0.0	0.1			0		
25	Salle d'eau-wc	A-B-C-D	Plinthe	Bois	Peinture		0.0	0.0			0		
26	Salle d'eau-wc		Plafond	Platre	crépis-poutre bois		0.2	0.1			0		
27	Salle d'eau-wc	A	Mur	Placoplâtre	crépis		0.0	0.4			0		
28	Salle d'eau-wc	B	Mur	Placoplâtre	crépis		0.5	0.4			0		
29	Salle d'eau-wc	C	Mur	Placoplâtre	crépis-carrelage		0.6	0.0			0		
30	Salle d'eau-wc	D	Mur	Placoplâtre	crépis-carrelage		0.1	0.5			0		
31	Salle d'eau-wc	E	Mur	Placoplâtre	crépis-carrelage		0.3	0.2			0		
32	Cuisine		Sol		Carrelage		0.7	0.4			0		



33	Cuisine	A-B-C-D	Plinthe	Bois	Peinture		0.0	0.6			0		
34	Cuisine		Plafond	Platre	crépis		0.3	0.3			0		
35	Cuisine	A	Mur	Placoplâtre	crépis		0.3	0.1			0		
36	Cuisine	B	Mur	Placoplâtre	crépis		0.2	0.0			0		
37	Cuisine	C	Mur	Placoplâtre	lambris bois		0.4	0.1			0		
38	Cuisine	D	Mur	Placoplâtre	crépis-carrelage		0.7	0.0			0		
39	Cuisine	E	Mur	Placoplâtre	crépis		0.3	0.2			0		
40	Cuisine	F	Mur	Placoplâtre	crépis		0.6	0.6			0		
41	Cuisine	G	Mur	Placoplâtre	crépis		0.2	0.5			0		
42	Cuisine	C	Fenêtre 1	Bois	Peinture		0.0	0.2			0		
43	Cuisine	C	Fenêtre 1 Exterieur	Bois	Peinture		0.6	0.2			0		
44	Cuisine	C	Fenêtre 1 Bâti	Bois	Peinture		0.1	0.3			0		
45	Cuisine	C	Fenêtre 1 Embrasure	Placoplâtre	Peinture		0.2	0.2			0		
46	Cuisine	C	Fenêtre 1 Volets	Bois	Peinture		0.0	0.3			0		

* Facteurs de dégradation du bâti :

1 : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré

2 : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées

3 : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repéré

Tableau de classement des pièces du bâti

Pièce	UD Classe 0	UD Classe 1	UD Classe 2	UD Classe 3	Non Mesuré
-------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Entré-Séjour	23 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
Salle d'eau-wc	8 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
Cuisine	15 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%



6. Commentaires sur les informations indiquées

a. Classement des unités de diagnostic

Le classement de chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations est établi conformément au tableau suivant :

CONCENTRATION EN PLOMB	TYPE DE DEGRADATION	CLASSEMENT
< SEUILS		0
> SEUILS	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

Légende :

- 1 et 2 - Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future.
- 3 -Le propriétaire doit :
 - Procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.
 - Communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à faire des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

b. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. Pour décrire l'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb, l'auteur du constat a le choix entre les 4 catégories suivantes :

- Non visible : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible ;
- Non dégradé
- Etat d'usage, c'est à dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, micro fissures...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles ;
- Dégradé, c'est à dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

c. Définition des facteurs de dégradation du bâti

LEGENDE



Présence d'au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	1
Présence de traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	2
Présence de plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses tâches d'humidité	3



7. Signatures et informations diverses

Je soussigné, Fauquier Lionel, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par LCP CERTIFICATION pour la spécialité : CREP PLOMB.

Cette information est vérifiable auprès de : LCP CERTIFICATION

Je soussigné, Fauquier Lionel, diagnostiqueur pour l'entreprise SAS MAG EXPERTISE dont le siège social est situé à PALAVAS LES FLOTS.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Transmission du constat à l'A.R.S. : Une copie du CREP est transmise sous 5 jours à l'Agence Régionale de la Santé du département d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation du bâti est relevé (en application de l'article R. 1334-10 du code de la santé publique), l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

Intervenant : Fauquier Lionel

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 23/05/2026

Signature :

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

Validité du rapport

Durée de validité : jusqu'au Pas de durée de validité

Conformément à l'article R 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la validité du présent rapport est limitée à moins de 1 an (sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L 271-5) par rapport à la date de promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie de l'immeuble bâti objet du présent rapport ; la date d'établissement du rapport étant prise en référence.

SAS MAG EXPERTISE - 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

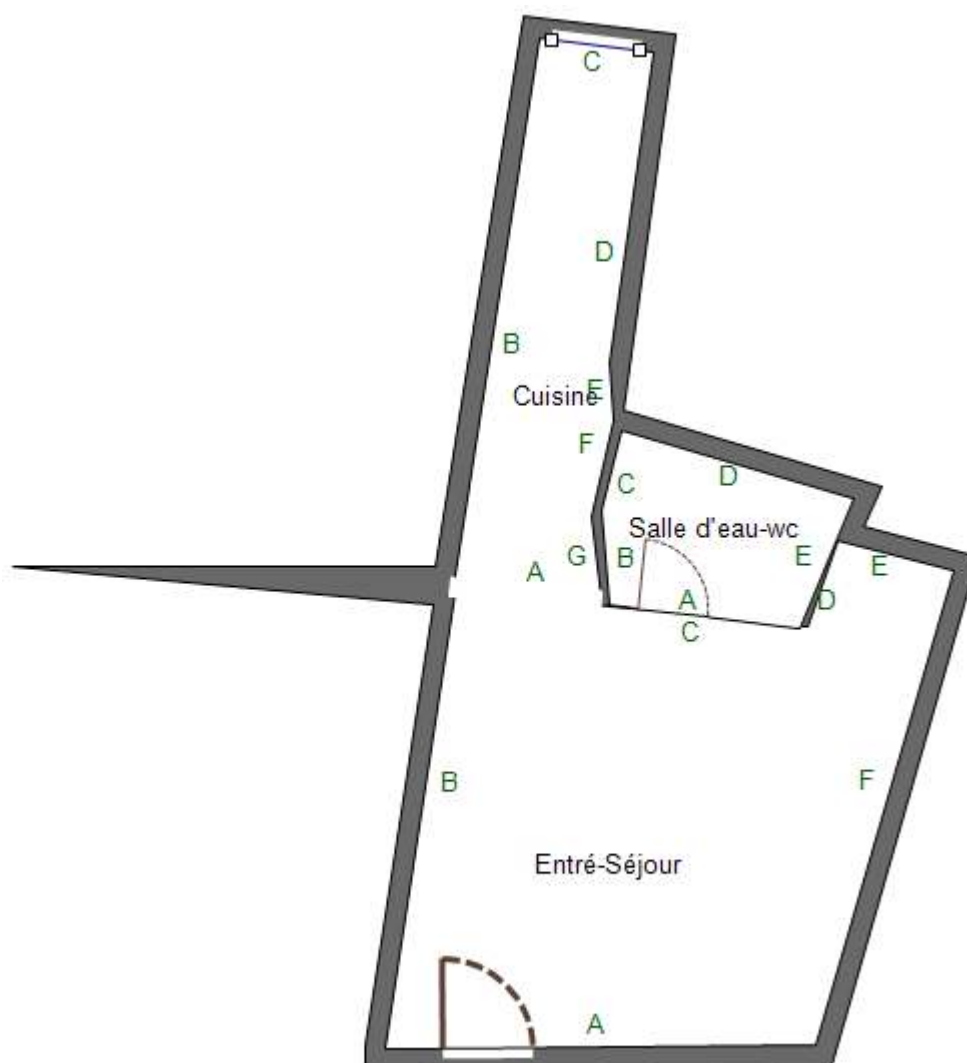
TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



Pièces jointes :

- Néant

8. Schémas



9. NOTICE D'INFORMATION

Annexe II de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
Cette note fait partie intégrante du rapport auquel elle est jointe

SAS MAG EXPERTISE - 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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



Si vous êtes enceinte :

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

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



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL
49 BD DES ARCEAUX
34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

100102620260112



1/2

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

SAS MAG EXPERTISE - 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



- Diagnostic amiante sur enrobes, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C ou F SS4
- Examen visuel après travaux
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à activité
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site
- Diagnostic Plomb avant travaux
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mères)
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/05/2026** au **01/01/2027** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 12 mai 2026

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2



10. CERTIFICAT(s) DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT

N° ODI-00261

Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°3195**

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel
Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité
Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termes métropole
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments
Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026





11. ATTESTATION D'ASSURANCE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique. Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

SAS MAG EXPERTISE – 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 21 sur 23



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné LIONEL FAUQUIER, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION DE REMISE D'INVENTAIRE

Dossier Porteur : T340524

Date d'émission : 26/01/2026

Date de prochain inventaire : 26/01/2029

Origine : FO

Transmis par : M. LE DIRECTEUR D'ALARA EXPERTISE via compte: pcr@alara-expertise.fr

Contenu : - Captured'écran2026-01-26140323.png



RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2026-SCI ADAM

Date de commande : 22/05/2026
Date de la visite : 22/05/2026
Heure d'arrivée : 18:30
Temps passé sur site : 01 : 30

B – Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) :

Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER

Département : HERAULT

Bâtiment et escalier :

N° d'étage : 3

N° de lot(s), le cas échéant : Porte de droite

Date de construction : 1900

Références cadastrales :

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Appartement

Nbre de niveaux : 1

Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : SCI ADAM

Adresse :

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :

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

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : LE DOUCEN CANDON ASSOCIES

Adresse : 8 Place de la Comédie 34000 MONTPELLIER

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : En présence du locataire



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : Fauquier Lionel

Adresse : 51 LES CABANES DE CARNON, 34250 PALAVAS LES FLOTS

N° SIRET :

Identification de sa compagnie d'assurance : AXA

Numéro de police et date de validité : 11474624004 01 /01/2027

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : LCP

CERTIFICATION 25, avenue Léonard de Vinci - Technoparc Europarc - 33600 PESSAC

N de certification et date de validité : 3195 02/03/2032



E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Entré-Séjour	Sol : (- Carrelage) mur : (Placoplâtre - crépis) plafond : (Plâtre - crépis-poutre bois) Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau-wc	Sol : (- Carrelage) mur : (Placoplâtre - crépis) (Placoplâtre - crépis-carrelage) plafond : (Plâtre - crépis-poutre bois) Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Cuisine	Sol : (- Carrelage) mur : (Placoplâtre - crépis) (Placoplâtre - lambris bois) (Placoplâtre - crépis-carrelage) plafond : (Plâtre - crépis) Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes,...

(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Entré-Séjour	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau-wc	Absence d'indice d'infestation de termites
Cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification



Local	Justification
Aucun	

H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	

I – Constatations diverses

Aucune.

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 et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

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

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.



Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

K – Mentions

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. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 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 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP CERTIFICATION 25, avenue Léonard de Vinci - Technoparc Europarc - 33600 PESSAC

L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 22/05/2026 et valable jusqu'au 21/11/2026.

Fait en nos locaux, le 22/05/2026

Nom et prénom de l'opérateur :

Fauquier Lionel

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

Conclusions



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Certificat de compétences



**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termites métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.



CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT

N° ODI-00261

Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termite métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE



Accréditation
n° 4-0646
portée disponible sur
www.cofrac.fr



Attestation d'assurance

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné LIONEL FAUQUIER, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL
49 BD DES ARCEAUX
34000 MONTPELLIER
Tél : 0467580424
Fax : 04 67 58 75 72
Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR
Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004
Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance Énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1100152152102150112



1/2

SAS MAG EXPERTISE – 51 Les cabanes de Carnon, 3425 Palavas les flots
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



- Diagnostic amiante sur enrobes, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C ou F SS4
- Examen visuel après travaux
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à activité
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site
- Diagnostic Plomb avant travaux
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules)
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/05/2026** au **01/01/2027** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 12 mai 2026

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SCI ADAM
38 Rue de l'Aiguillerie
34000 MONTPELLIER

Dossier : 2026-SCI ADAM

Date d'expertise : 22/05/2026

Objet : **DPE NON REALISABLE Absence de système de chauffage**

Nous avons été missionné le 22/05/2026 pour établir un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) pour l'ouvrage :
38 Rue de l'Aiguillerie 3 EME ETAGE 34000 MONTPELLIER

Au regard des critères techniques suivants :

Absence de système de chauffage

En application de l'article R.126-15 du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique (Extrait ci-dessous) et de l'arrêté du 8 octobre 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique

La présente sous-section s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du [code du patrimoine](#) ;
- f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

De plus, en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le DPE est joint au contrat de location lors de sa conclusion, sauf :

- S'il s'agit d'un contrat de bail rural ;
- Lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Bien entendu, de facto, et conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12 °C. **Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage pour qu'il y ait DPE.** Il n'est donc pas autorisé d'« inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage. »

Conclusions :

Le présent ouvrage ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.

Fait en nos locaux, le 22/05/2026
Fauquier Lionel



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un Etat des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :

Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.

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. Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.

=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

N° de dossier : 2026-SCI ADAM

Date de création : 22/05/2026 Date de visite : 22/05/2026

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

Localisation du ou des immeubles bâtis

Département : 34000 - Commune : MONTPELLIER

Type d'immeuble : Appartement 2 Pièce(s)

Adresse (et lieudit) : 38 Rue de l'Aiguillerie

Référence(s) cadastrale(s) :

Etage : 3 - N° de porte : A droite sur le palier - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué

Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété :

Installation en service le jour de la visite : Oui

Date ou année de construction : 1900 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans

Distributeur d'électricité : ENEDIS

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom, prénom : SCI ADAM

Adresse :

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

Nom, prénom : LE DOUCEN CANDON ASSOCIES

Adresse : 8 Place de la Comédie 34000 MONTPELLIER

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur :

Nom et prénom : Fauquier Lionel

Dont les compétences sont certifiées par LCP CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : N°3195 valide jusqu'au 07/04/2032

Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Adresse de l'entreprise : LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

N° SIRET :

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA

N° de police et date de validité : 11474624004 01/01/2027



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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;

inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- ☐ P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☐ IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des



personnes.

Anomalies

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

☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Détail des Anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies + remarques Localisation non obligatoire	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos Non obligatoire
(B4) - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs de chaque circuit				
B4.3j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. <u>Remplacer par un plus puissant</u>			
(B7) - Matériels présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension				
B7.3a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Séjour <u>Prise arraché du mur</u>			
(B8) - Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage				
B8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. séjour et d'autres endroits de l'installation			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

* Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.



Détail des informations complémentaires

N° article (1)	Libellé des informations
B11.a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égal 30 mA.
B11.b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11.c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée

6 – Avertissement particulier

N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
B3.3.4b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	se trouve dans les parties communes du bâtiment hors du périmètre de repérage
B3.3.4d	Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs	se trouve dans les parties communes du bâtiment hors du périmètre de repérage
B5.3b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	se trouve dans les parties communes du bâtiment hors du périmètre de repérage
B5.3d	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses	se trouve dans les parties communes du bâtiment hors du périmètre de repérage

Autres constatations diverses :

Risque d'échauffement anormal (conducteurs d'une canalisation, interrupteur, etc...) lors d'une surcharge, d'un court-circuit ou d'une mauvaise qualité de connexion pouvant entraîner leur détérioration et provoquer un incendie. Risque pour une personne d'entrer en contact avec des parties de l'installation électrique normalement sous tension, ce contact pouvant entraîner l'électrisation voir l'électrocution. Risque d'électrisation, voire d'électrocution d'une personne ou d'incendie du fait d'un matériel ou d'un montage inadapté à l'usage ou devenu dangereux par vétusté. Les risques d'accident dus à la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les contacts directs, par défaut d'entretien, usure normale ou anormale de l'isolation, ou imprudence, voire de protection contre les contacts indirects en cas de matériel électrique en défaut. Cette mesure est destinée à assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou partie de l'installation électrique intéressée, dès l'apparition d'un faible courant de défaut à la terre. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
	Aucune	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisé

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel



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

Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

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

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Visite effectuée le : 22/05/2026

Etat rédigé à PALAVAS LES FLOTS, le 22/05/2026

Nom et prénom de l'opérateur : Fauquier Lionel



8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection (1⁽¹⁾ / B1⁽²⁾) :

cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2⁽¹⁾ / B2⁽²⁾) :

ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre (2⁽¹⁾ / B3⁽²⁾) :

ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Dispositif de protection contre les surintensités (3⁽¹⁾ / B4⁽²⁾) :

les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ / B5⁽²⁾) :

elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence prive, 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.

Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ - B6⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5⁽¹⁾ - B7⁽²⁾) :

les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6⁽¹⁾ - B8⁽²⁾) :

ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2⁽¹⁾ - B9⁽²⁾) :

lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine (P3⁽¹⁾ - B10⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires (IC⁽¹⁾ - B11⁽²⁾) :

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, etc.) 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.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Socles de prise de courant de type à puits :

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

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600



CERTIFICATION
DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Termes métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr – site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 -- Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026



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



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT

N° ODI-00261

Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE



Accréditation
n° 4-0646
portée disponible sur
www.cofrac.fr



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION D'ASSURANCE



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL
49 BD DES ARCEAUX
34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arché - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2

SAS MAG EXPERTISE - 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



- Diagnostic amiante sur enrobes, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C ou F SS4
- Examen visuel après travaux
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à activité
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site
- Diagnostic Plomb avant travaux
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules)
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.
La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/05/2026** au **01/01/2027** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 12 mai 2026
Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné LIONEL FAUQUIER, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique. Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1



ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008
LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier :
2026-SCI ADAM

Date d'intervention : 22/05/2026
Date de commande : 22/05/2026

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM Adresse : CP - Ville : Lieu d'intervention : 38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER	Nom - Prénom : LE DOUCEN CANDON ASSOCIES Adresse : 8 Place de la Comédie CP - Ville : 34000 MONTPELLIER

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : Fauquier Lionel N° certificat : N°3195 valide jusqu'au 07/04/2032 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : LCP CERTIFICATION 25, avenue Léonard de Vinci - Technoparc Europarc - 33600 PESSAC	Assurance : AXA N° : 11474624004 Valable jusqu'au 01/01/2027
--	--

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.

Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses



Sommaire

1. SYNTHESSES	3
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
2. MISSION	4
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	5
d. Rapports précédents	5
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	5
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	6
5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	8
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	9
7. ELEMENTS D'INFORMATIONS	9
8. SCHÉMA DE LOCALISATION	10
9. GRILLES D'ÉVALUATION	11
10. CERTIFICAT DE COMPETENCE	12
11. ATTESTATION D'ASSURANCE	14
12. ACCUSE DE RECEPTION	18



1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées
22/05/2026	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
22/05/2026	Sans objet	Aucun			

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégradé

MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle

MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique

AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau

AC2 : Action corrective de 2^{ème} niveau



Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

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

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr

Décret n° 2010 - 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,



Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 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 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par : Eurofins Analyses pour le Bâtiment Sud 73C av du Pascalet 30310 VERGEZE - N° accréditation : 1-5922 Valide jusqu'au : Sans objet, aucune analyse.

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants : Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes : Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Propriétaire du ou des bâtiments



Nom ou raison sociale : SCI ADAM
Adresse :
Code Postal :
Ville :

Périmètre de la prestation

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT
Code postal: 34000
Commune : MONTPELLIER
Adresse : 38 Rue de l Aiguillerie
Type de bien : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)
Appartement
Référence cadastrale :
Lots du bien : Nc
Nombre de niveau(x) : 1
Nombre de sous sol : 0
Année de construction : 1900

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

En présence du locataire

Document(s) remi(s)

Aucun

4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Entré-Séjour	(- Carrelage)	(Placoplâtre - crépis)	(Platre - crépis-poutre bois)	
Salle d'eau-wc	(- Carrelage)	(Placoplâtre - crépis) (Placoplâtre - crépis-carrelage)	(Platre - crépis-poutre bois)	
Cuisine	(- Carrelage)	(Placoplâtre - crépis) (Placoplâtre - lambris bois)	(Platre - crépis)	



		(Placoplâtre - crépis- carrelage)		
--	--	---	--	--

- (1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.
- (2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.



5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifié	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocages, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Entré-Séjour				Aucun prélèvement			Non				
Salle d'eau-wc							Non				
Cuisine							Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer)

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, Fauquier Lionel, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par LCP CERTIFICATION pour la spécialité : AMIANTE
Cette information est vérifiable auprès de : LCP CERTIFICATION 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC

Je soussigné, Fauquier Lionel, diagnostiqueur pour l'entreprise SAS MAG EXPERTISE dont le siège social est situé à PALAVAS LES FLOTS.
Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : Fauquier Lionel

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 22/05/2026

Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé

7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;

2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception ;

3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers

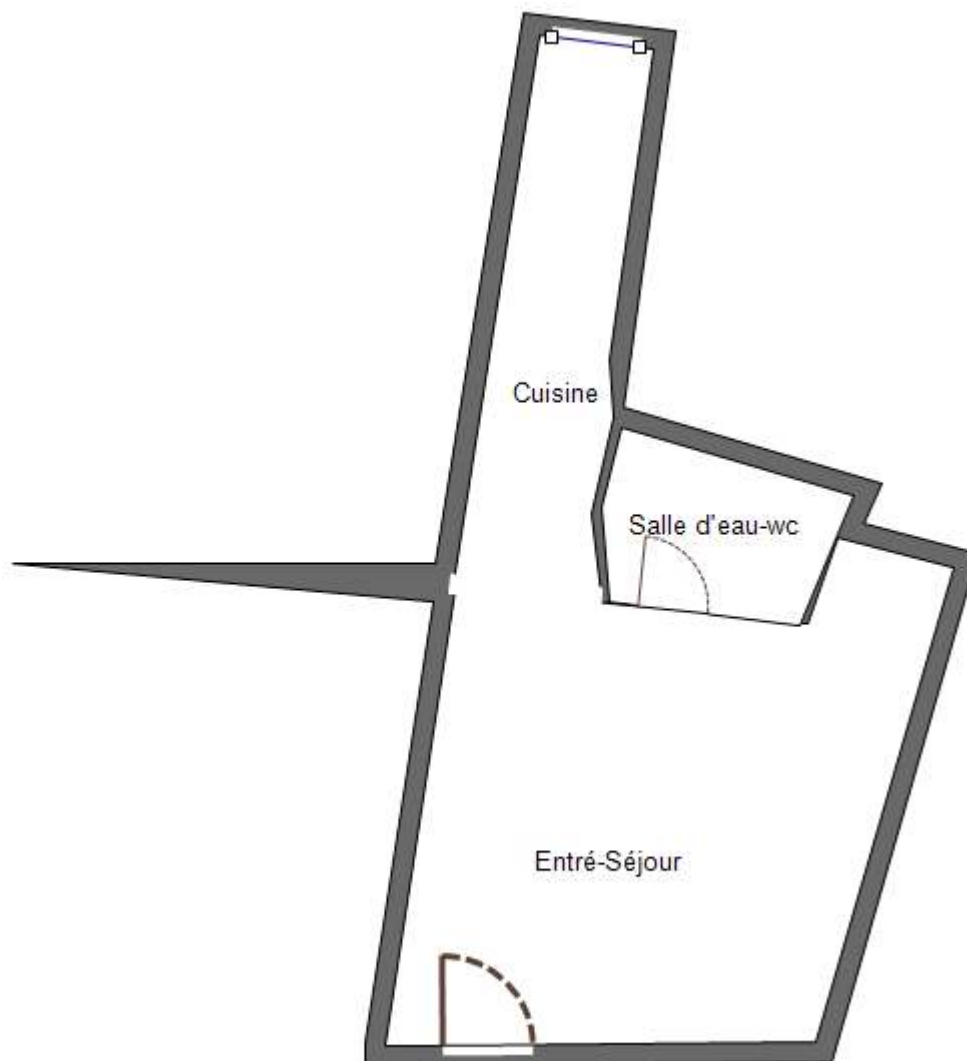
SAS MAG EXPERTISE - 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



(mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org

8. SCHÉMA DE LOCALISATION





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Légende :



Présence d'amiante



Conduit



Faux Plafond



Dalles de sol

9. GRILLES D'ÉVALUATION

Aucune

Annexe : photos(s)

Aucune photo(s)

Annexe : Rapport(s) analyse(s) laboratoire COFRA



10. CERTIFICAT DE COMPETENCE



**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante avec mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

DPE individuel
Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Electricité
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Gaz
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Plomb sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Termites métropole
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 03/06/2025 - Date d'expiration : 02/06/2032

Etat de l'installation intérieure électricité
Date d'effet : 03/03/2025 - Date d'expiration : 02/03/2032

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments
Date d'effet : 03/03/2025 - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026



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



CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur


Sébastien MAURICE





11. ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL
49 BD DES ARCEAUX
34000 MONTPELLIER
Tél : 0467580424
Fax : 04 67 58 75 72
Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR
Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004
Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

1003626202001312

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2



- Diagnostic amiante sur enrobes, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C ou F SS4
- Examen visuel après travaux
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à activité
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site
- Diagnostic Plomb avant travaux
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules)
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/05/2026** au **01/01/2027** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 12 mai 2026

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

SAS MAG EXPERTISE – 51 Les cabanes, 34250 Palavas les flots

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 16 sur 18



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné LIONEL FAUQUIER, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



12. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à SAS MAG EXPERTISE)

Je soussigné SCI ADAM propriétaire d'un bien immobilier situé à 38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER accuse bonne réception le 23/05/2026 du rapport de repérage amiante provenant de la société SAS MAG EXPERTISE (mission effectuée le 22/05/2026).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : Non envoyé

établi le : 25/05/2026
valable jusqu'au : 24/05/2036

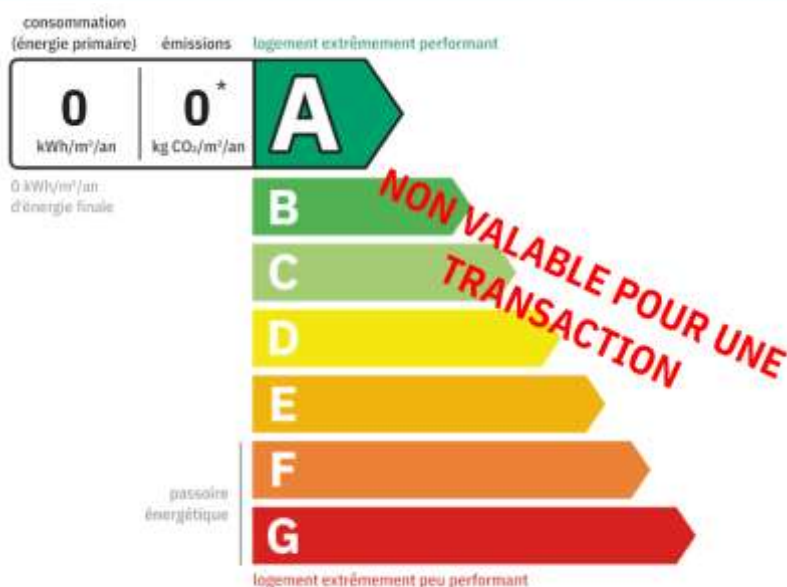
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr



dossier n° : 2026-SCI ADAM
adresse : **38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER**
type de bien : Appartement
année de construction : 1900
surface de référence : **17.41m²**
propriétaire : SCI ADAM
adresse :

étage : 3
porte :
lot n° : Nc

Performance énergétique et climatique



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

Ce logement émet 0 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 0 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **0€** et **0€** par an

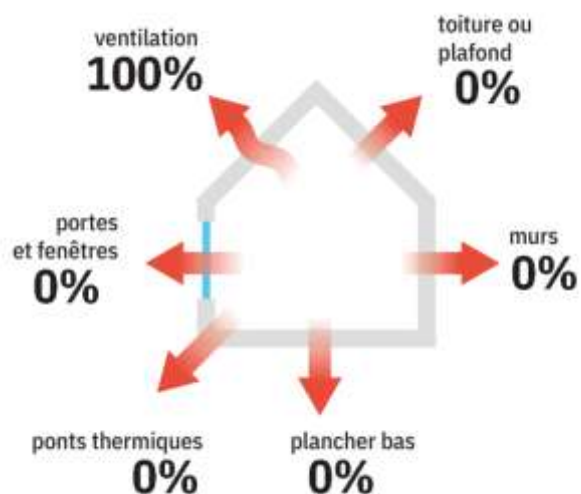
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

Informations diagnostiqueur
SAS MAG EXPERTISE
LES CABANES DE CARNON,
34250 PALAVAS LES FLOTS
N° SIRET :
diagnostiqueur : Fauquier Lionel

tel : 06.47.66.14.54
email : mag.expertise@gmail.com
n° de certification : N°3195 valide
jusqu'au 07/04/2032
org.de certification : LCP

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-Prénoms-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'Observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de vos 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/>).

Schéma des déperditions de chaleur**Performance de l'isolation****Système de ventilation en place**

Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)***Production d'énergies renouvelables**

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

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux

**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



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.

Nous attestons que :
GUARINIELLO MarcNé(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :****Domaine(s) Technique(s)**

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur


Sébastien MAURICE



Accréditation
n° 4-0646
portée disponible sur
www.cofrac.fr

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Valable du 22/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

MAG EXPERTISE

Représenté par : **Guariniello Marc**

51 LES CABANES DE CARNON

34250 PALAVAS-LES-FLOTS

N° SIREN : **844502013**

Date de création : **17-12-2018**

Téléphone : **0679979447**

Email : **mg.magexpertise@gmail.com**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n°CDIAGK001995 souscrit à effet du 22/05/2025. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **300 000 €** par sinistre et **500 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **15 juillet 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné LIONEL FAUQUIER, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



CERTIFICATION
DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termites métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997
l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.54)

N° de dossier : 2026-SCI ADAM

Date de commande : 22/05/2026

Date de visite : 22/05/2026

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 38 Rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER
Nature du bien : Appartement
Etage : 3
Lot(s) : Nc et/ou Numéro de porte : A droite sur le palier
Date de construction : 1900

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI ADAM
Adresse :
Code Postal et Ville :

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée-séjour	10.12
Salle d'eau-wc	2.79
Cuisine	4.50
Entré-Séjour	20.80

4 - Superficie privative totale du lot : **38.21 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)

6 - Superficie annexe totale du lot : **0 m²**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

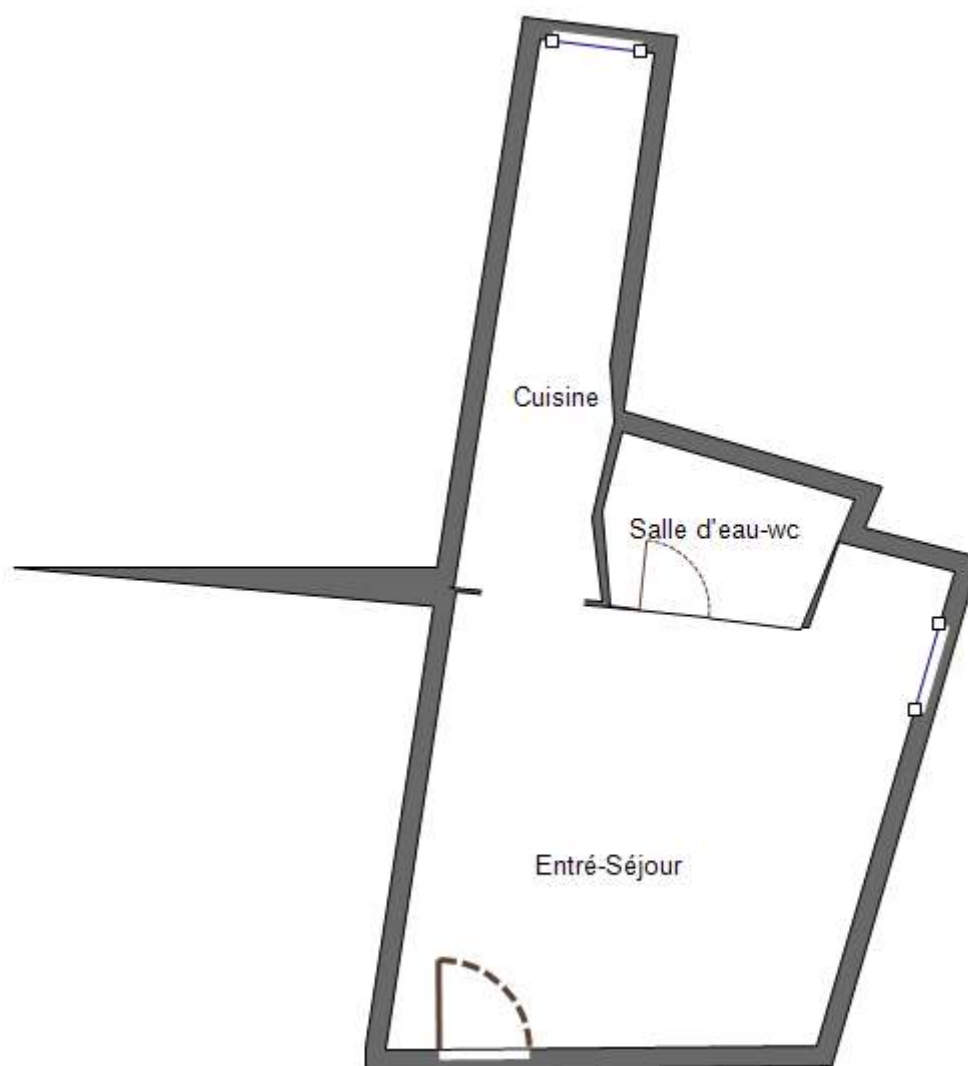


Intervenant : fauquier lionel

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 23/05/2026

Croquis (non contractuel)





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL
49 BD DES ARCEAUX
34000 MONTPELLIER
Tél : 0467580424
Fax : 04 67 58 75 72
Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR
Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004
Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

10032620260512



1/2

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



- Diagnostic amiante sur enrobes, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C ou F SS4
- Examen visuel après travaux
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à activité
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site
- Diagnostic Plomb avant travaux
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules)
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.
La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/05/2026** au **01/01/2027** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 12 mai 2026
Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2



État des Risques et Pollutions

38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Scannez pour consulter
ce document en ligne



ADRESSE

**38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000
MONTPELLIER**

CADASTRE

HO 5

COORDONNÉES GPS

43.611757, 3.879027

COMMUNE

MONTPELLIER

CODE INSEE

34172

REFERENCE D'ÉDITION

3686529

DATE D'ÉDITION

25/05/2026

VENDEUR-BAILLEUR

SCI ADAM - M. et Mme

ACQUÉREUR-LOCATAIRE

COTSAFTIS



OLD **Non**

PEB **Non**

CASIAS **20**

BASOL **0**

ICPE **3**

Radon **niv. 1**

Séisme **niv. 2**

Table des matières

1. [Page de synthèse](#)
2. [Synthèse des risques](#)
3. [Formulaire réglementaire de l'état des risques](#)
4. [Cartographies des risques](#)
5. [Formulaire réglementaire de Pollution Sonore Aérienne](#)
6. [Cartographie de Pollution Sonore Aérienne](#)
7. [Liste des différentes pollutions des sols](#)
8. [Cartographies des pollutions des sols](#)
9. [Formulaire réglementaire des catastrophes naturelles](#)

Documents réglementaires et references

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

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

Synthèse des risques

TYPE	EXPOSITION	PLAN DE PREVENTION		
Informatif OLD	Non	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	Non	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	Oui	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	Oui	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	Oui	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	Non	Inondation Lez	Approuvé	11/09/1994
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	11/09/1994
		Inondation Lez-Mosson	Approuvé	13/01/2004
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez-Mosson	Approuvé	13/01/2004
PPR Naturels Feu de forêt	Non	Feu de forêt Bassin n° 3	Approuvé	30/01/2008
PPR Miniers	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

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

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur / bailleur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente / location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur / locataire par le vendeur / bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente / location, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique / du contrat de bail.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)		Code postal	Nom de la commune
38 Rue DE L'\\\AIGUILLERIE		34000	MONTPELLIER
HO 5			
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐			
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui ☐ non ☒			
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date			
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :			
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐			
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, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐			
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)			
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage oui ☐ non ☒			
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en			
zone 1 très faible ☐ zone 2 faible ☒ zone 3 modérée ☐ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒			
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒			
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐			
*naturelle, minière ou technologique			
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒			
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒			
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐			
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐			
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐			
Documents à fournir obligatoirement			
☒ La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité			
vendeur / bailleur		Date / Lieu	acquéreur / locataire
SCI ADAM - M. et Mme COTSFTIS		Le, 25/05/2026	Signature:
Signature:		Fait à MONTPELLIER	

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

📍 Cartographies des risques

🌊 Inondations

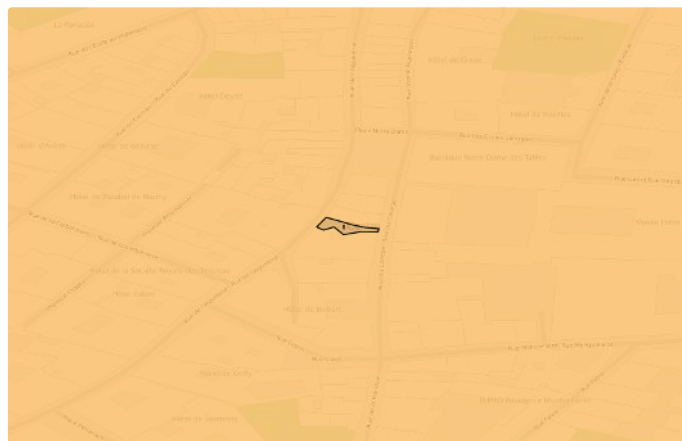
✓ Pas de risque



■ Inondation

🏠 Mouvements de terrains (Argiles)

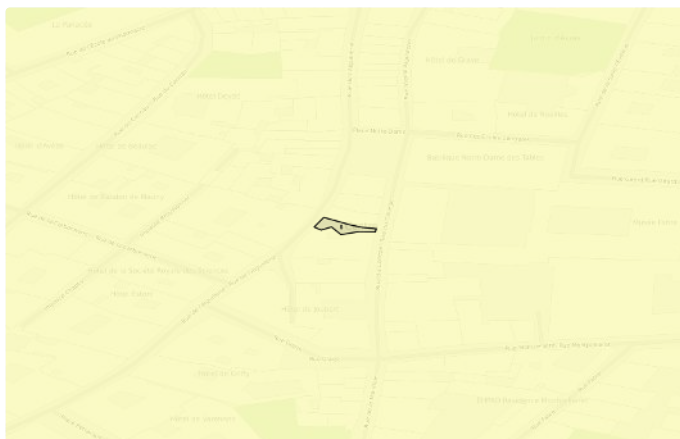
! Risque présent



■ Faible
■ Moyen
■ Fort

☢️ Radon

Risque Niveau 1 ●○○



■ Niveau 1
■ Niveau 2
■ Niveau 3

🔥 Feu de forêts

✓ Pas de risque



■ Incendie

🌿 Obligation Légale de Débroussaillage

✓ Pas de risque



■ Zonage Réglementaire

🌋 Zones sismiques

Risque Niveau 2 ●●○○○



■ 1- Très Faible
■ 2- Faible
■ 3- Modérée
■ 4- Moyenne
■ 5- Fort

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble

38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000
MONTPELLIER

code postal ou Insee

34062

commune

MONTPELLIER

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ oui ☐ non ☒

révisé

approuvé

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² oui ☐ non ☐

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ oui ☐ non ☐

révisé

approuvé

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

¹ zone A ☐ ² zone B ☐ ³ zone C ☐ ⁴ zone D ☐
très forte forte modérée faible

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

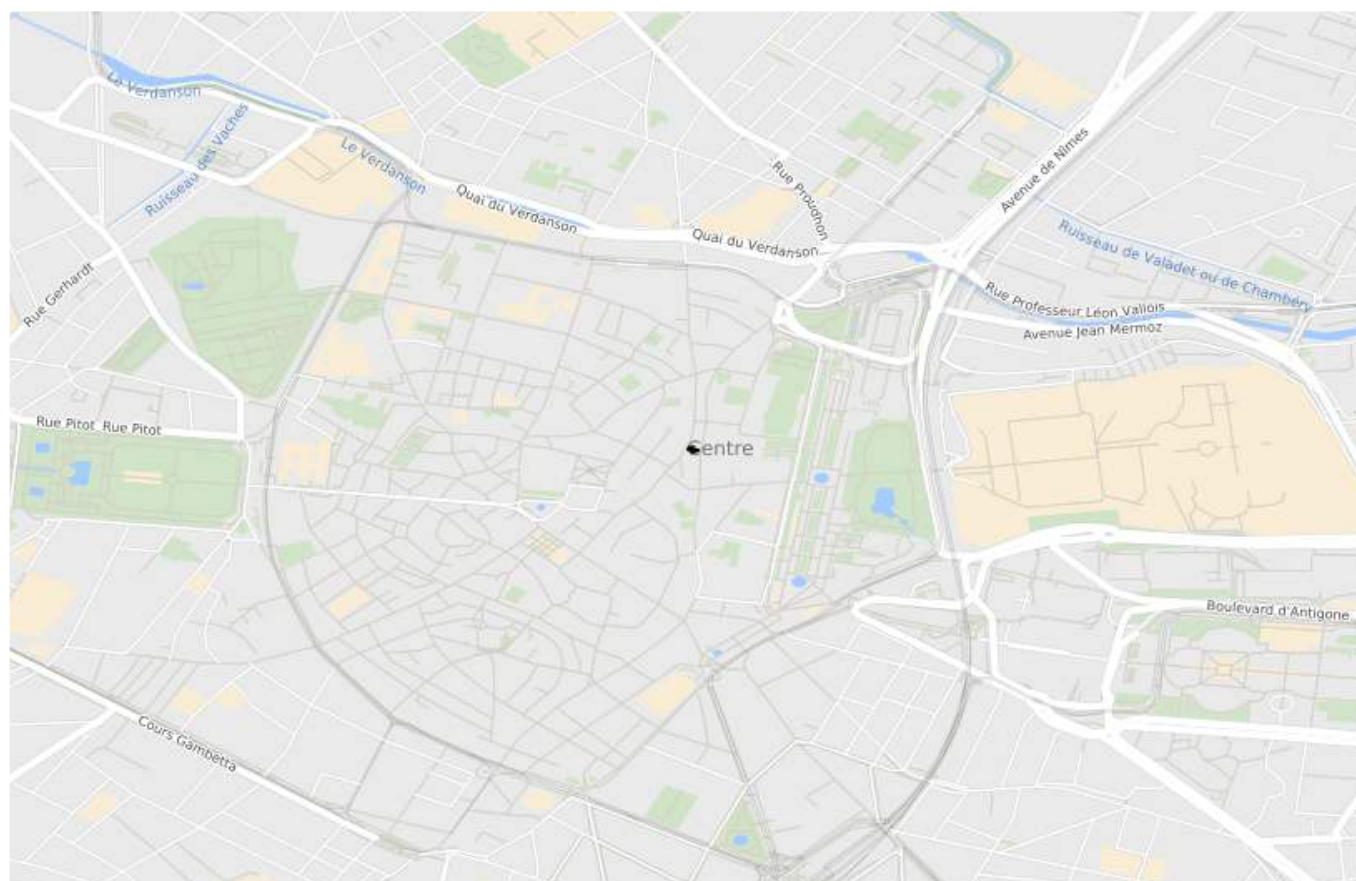
SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

25 mai 2026 / MONTPELLIER

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Plan d'exposition aux bruits (PEB)

✓ Pas de risque



- Zone A: Très Forte (Lden 70)
- Zone B : Forte (Lden 65-62)
- Zone C : Modérée (Lden 57-55)
- Zone D : Faible (Lden 50)



Liste des sites CASIAS (à moins de 500 mètres)

Carte des **A**nciennes **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervices

📍 23 boulevard Sarraill MONTPELLIER

📏 145 mètres

SSP3930683 | En arrêt | BASIAS

🏢 BERTHEZENE LÉON

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930683>

📍 11 rue Université de l' MONTPELLIER

📏 202 mètres

SSP3930656 | En arrêt | BASIAS

🏢 PERES ROBERT

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930656>

📍 1 rue Saint-Guilhem (), MONTPELLIER

📏 273 mètres

SSP3928971 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE LAJEUNE LÉONARD Anc. SAUNIER

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928971>

📍 12 rue Glacières des, Maison Séraill MONTPELLIER

📏 335 mètres

SSP3930600 | En arrêt | BASIAS

🏢 FOURCADES HENRI

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930600>

📍 22 Quai du Verdanson MONTPELLIER

📏 358 mètres

SSP3929188 | Indéterminé | BASIAS

🏢 SOCIETE CRUZ

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929188>

📍 1 route de Nîmes MONTPELLIER

📏 362 mètres

SSP3929953 | En arrêt | BASIAS

🏢 PALACE AUTO

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929953>

📍 25 bis rue du Faubourg de Nîmes MONTPELLIER

📏 375 mètres

SSP3930416 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE CANO ANTOINE

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930416>

📍 23 rue Vallat (), MONTPELLIER

📏 383 mètres

SSP3928781 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE LARSONNIER GEORGES

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928781>

📍 20 avenue Frédéric Mistral MONTPELLIER

📏 400 mètres

SSP3929192 | En arrêt | BASIAS

🏢 EDF-GDF

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929192>

📍 5 rue Voltaire MONTPELLIER

📏 405 mètres

SSP3929148 | En arrêt | BASIAS

🏢 MACHINES ET FRIGORIFIQUES DU LANGUEDOC SA ANC. ETS BONNET

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929148>

📍 14 boulevard Pasteur MONTPELLIER

📏 408 mètres

SSP3929117 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE POMAREDE ANC. SOCIETE PLANTE EMILE

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929117>

📍 8 rue Jacques d'Aragon MONTPELLIER

📏 409 mètres

SSP3931209 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE LARSONNIER GEORGES

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931209>

📍 rue Proudhon et rue Substantion MONTPELLIER

📏 422 mètres

SSP3930787 | Indéterminé | BASIAS

🏢 LAUSSEL ROGER ET CASTEL JÉRÔME

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930787>

📍 14 rue Vaneau MONTPELLIER

📏 426 mètres

SSP3929326 | En arrêt | BASIAS

🏢 ARRIBAT

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929326>

📍 Quai Verdanson du MONTPELLIER 📏 450 mètres SSP3930595 En arrêt BASIAS 🏢 SIAU MAURICE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930595	📍 1 rue Cope Cambes MONTPELLIER 📏 454 mètres SSP3931064 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE RIOLS-FONCLARE JEAN ISAAC 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931064
📍 12 rue Boussairolles (), MONTPELLIER 📏 462 mètres SSP3928812 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE MANIABAL ALBERT 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928812	📍 39 rue de la Valfère MONTPELLIER 📏 464 mètres SSP3929894 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE MARQUES AUGUSTE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929894
📍 11 rue Joachim Colbert MONTPELLIER 📏 480 mètres SSP3930154 Indéterminé BASIAS 🏢 SOCIETE BRUNO GÉRARD 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930154	📍 1 avenue de Nîmes MONTPELLIER 📏 488 mètres SSP3929208 En arrêt BASIAS 🏢 GARAGE SÉCURITÉ SA 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929208

La liste suivante contient des sites CASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3928776 FRANCAISE DES PETROLES BP STÉ ANC. S.A.R.L. CYCLOSERVICES BASIAS 9 rue Cheval Vert (du), MONTPELLIER	SSP3928777 CIE FRANCAISE DE RAFFINAGE TOTAL STÉ BASIAS avenue de la Pompignane MONTPELLIER
SSP3928786 SOCIETE SERVEL BASIAS Chemin Ancien de) - (bords du Lez Castelnaud MONTPELLIER	SSP3928787 SOCIETE MARQUET LOUIS BASIAS route par Manguio de Montpellier à Lunel MONTPELLIER
SSP3928876 BAURES ETS SA BASIAS 462 rue Industrie (de l'), MONTPELLIER	SSP3928888 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE DE LA LESTANQUE BASIAS rue Industrie (de l') - ZI Prés d'Arènes MONTPELLIER
SSP3928889 CNRS, CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. CENTRE D'ECOTECHNIQUES RURALES. BASIAS avenue Val de Montferrand (du), Domaine de Lavalette. MONTPELLIER	SSP3928905 SMTU, SOCIETE MONTEPELLIÉRAINE DE TRANSPORT URBAIN BASIAS rue de la Castelle MONTPELLIER
SSP3928910 SPN, SOCIETE POITEVINE DE NETTOIEMENT (NICOLLIN) BASIAS rue de la Castelle MONTPELLIER	SSP3928912 P.U.M.A, S.A.R.L. ETS PRODUCTIONS USINÉES DE MENUISERIE ALUMINIUM BASIAS rue de la Jasse de Maurin MONTPELLIER
SSP3928920 SCIENCES-MEDECINE-INDUSTRIE SARL BASIAS rue Croix Larit (de la) - ZOLAD MONTPELLIER	SSP3929224 SOCIETE DEGUARA JEAN BASIAS route de Mende MONTPELLIER
SSP3929226 SOCIETE SIINO ERASMO BASIAS 8 rue Jardin Durand MONTPELLIER	SSP3929262 AUTO CONTRÔLE CLÉMENCEAU BASIAS 19 avenue Georges Clémenceau MONTPELLIER
SSP3928943 PAILLADE AUTOMOBILES SA BASIAS avenue de l' Europe MONTPELLIER	SSP3928958 MONTPELLIER AUTO SUD (M.A.S.) BASIAS 91 route Toulouse (de), MONTPELLIER
SSP3928961 AUTO CLINIQUE S.A.R.L. BASIAS 15 rue Rigaud (), MONTPELLIER	SSP3928969 SOCIETE FORMIS BENOIT BASIAS rue Chaptal MONTPELLIER
SSP3928970 SOCIETE JAOUÏ ET SOCIETE ARNAL (MÉCANICIENS) BASIAS Clos Recollets (Rue des). Ile de Mascles MONTPELLIER	SSP3928972 SOCIETE CASTAN JOSEPH (MARÉCHAL FERRAND) BASIAS 10 Faubourg Lattes (de), et rue du Pont Juvénal MONTPELLIER
SSP3928975 FRIGORIFIQUE ET GLACES PURES DU LANGUEDOC STÉ BASIAS avenue Terrain bordant l' du Stand MONTPELLIER	SSP3928976 SOCIETE JAMBON ET SOCIETE FRONTY BASIAS rue de l' Observance MONTPELLIER
SSP3928978 SOCIETE ROUSSEL FÉLIX (CHARRON) BASIAS Place des Quatre seigneurs MONTPELLIER	SSP3928993 SOCIETE FAVAS-MAYSTRE BASIAS 37 Pont Deux s (Rue des), MONTPELLIER

SSP3928995 SOCIETE ROUET ÉMILE BASIAS Cours extrémité des faubourgs de la ville Partie Est du s des Casernes MONTPELLIER	SSP3929007 SOCIETE FERRAND PROSPER Anc. FONDERIE BOUE BASIAS 39 Cours Casernes (s des), MONTPELLIER
SSP3929039 LABORATOIRE DE CLAIRE SA BASIAS 16 rue Antoine (Etienne), MONTPELLIER	SSP3929072 SOCIETE ASTOR JOSEPH BASIAS Chemin 128 MONTPELLIER
SSP3929076 SOCIETE DUBOIS JEAN BASIAS 26 rue Chaptal MONTPELLIER	SSP3929088 SOCIETE CHAVANETTE GUY BASIAS 30 Chemin du Limaçon MONTPELLIER
SSP3929094 DUFFOUR ET IGON ETS BASIAS 8 rue des Huitres MONTPELLIER	SSP3929098 LE TRAIN DE CHENILLES FRANÇAISE BASIAS rue des Prés d'Arènes MONTPELLIER
SSP3929125 SOCIETE SANCHE GASTON BASIAS 43 rue Henri René MONTPELLIER	SSP3929133 CHAUVIN ETS BASIAS rue du Marché gare MONTPELLIER
SSP3928791 SOCIETE RAYMOND FRÈRES BASIAS boulevard Rousseau (Jean-Jacques) - angle du chemin de la Perruque MONTPELLIER	SSP3928792 SOCIETE DESGRANGE ALFRED BASIAS 20 route Toulouse à Montpellier (de), MONTPELLIER
SSP3928799 SOCIETE QUET BASIAS rue Pierre Fermaud prolongée MONTPELLIER	SSP3928805 SOCIETE ARJOL JULES BASIAS 34 Cité Industrielle, MONTPELLIER
SSP3928817 SOCIETE ARGUEL BASIAS 27 Faubourg Saint-Jaumes, MONTPELLIER	SSP3928838 SPN, SOCIETE POITEVINE DE NETTOIEMENT (NICOLLIN) BASIAS 351 rue Castelle (de la), MONTPELLIER
SSP3928853 PROVENCE LITTORAL BETON (PLB) BASIAS rue de la Jeune Parque MONTPELLIER	SSP3929185 SOCIETE MAS HENRI BASIAS 19 Chemin de Maurin MONTPELLIER
SSP3929220 AUTO AGENCE MONTELLIÉRAINE SARL BASIAS 41 avenue Georges Clémenceau MONTPELLIER	SSP3929448 SOCIETE ALTED FRANÇOIS BASIAS rue Valmarie MONTPELLIER
SSP3929454 ETS VALIERES (1) BASIAS route de Mende MONTPELLIER	SSP3929459 SAVIC ANC. ST LAPORTE ANDRÉ BASIAS 23 route de Nîmes MONTPELLIER
SSP3928774 SOCIETE GUIGUES ANTOINE BASIAS Chemin Saint-Martin de Prunet (de), maison Barafort MONTPELLIER	SSP3929304 ATELIER PRESTAM BASIAS 12 rue Marguerite MONTPELLIER
SSP3929317 THUILE ET GRASSET SARL BASIAS Chemin de la Pompignane MONTPELLIER	SSP3929342 CIRIER-PAVARD ETS BASIAS 58 route de Lodève MONTPELLIER
SSP3929386 L'HÉRAULTAISE STÉ BASIAS Chemin des Sept Camps MONTPELLIER	SSP3929628 TOTAL, CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ BASIAS avenue de Maurin MONTPELLIER
SSP3929515 PURFINA FRANCAISE STÉ BASIAS route de Nîmes MONTPELLIER	SSP3929545 SOCIETE MARINI BASIAS route de Nîmes MONTPELLIER
SSP3929566 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE "LA RÉSIDENCE" BASIAS de Adam Craponne MONTPELLIER	SSP3929580 SOCIETE CHARLES MARCEL BASIAS 24 rue Lamartine MONTPELLIER
SSP3929584 SOCIETE SATGE LOUIS BASIAS Lotissement les Mimosas MONTPELLIER	SSP3929856 SOCIETE ROBERT CHARLES BASIAS route de Grabels MONTPELLIER
SSP3929857 SOCIETE FLOTTES BASIAS Chemin de Grabels MONTPELLIER	SSP3929858 SOCIETE CAIROCHE CONSTANT BASIAS Chemin de Montpellier à Montferrier MONTPELLIER
SSP3929859 SOCIETE REYNES HENRI BASIAS lieu dit Puisse-Chaume MONTPELLIER	SSP3930023 SOCIETE LAURES LOUIS BASIAS 115 boulevard Paul Valéry MONTPELLIER
SSP3930026 SOCIETE BENOIT HENRI BASIAS Chemin vicinal 112 MONTPELLIER	SSP3930028 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS lieu dit Château Levat MONTPELLIER
SSP3930029 ANTAR DES PÉTRÔLES DE L'ATLANTIQUE STÉ BASIAS Polygone piste nord MONTPELLIER	SSP3930283 SOCIETE MANOGIL ANDRÉ BASIAS 26 rue Edouard VII MONTPELLIER
SSP3930288 BROUZET RÉMY (1) BASIAS 89 rue du Faubourg de Figuerolle MONTPELLIER	SSP3930294 SOCIETE ESTEVE CLAUDE,MERCIECA ROLAND BASIAS 18 rue de Metz MONTPELLIER
SSP3930080 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS Route nationale 113 MONTPELLIER	SSP3930083 LE PAIN MODERNE STÉ BASIAS Lotissement industriel du Mas d'Astre n°2 et 3 MONTPELLIER
SSP3930085 PEREZ RAYMOND ETS BASIAS avenue du Marché Gare MONTPELLIER	SSP3930122 PASCAL ENTREPRISE BASIAS ZUP Paillade MONTPELLIER

SSP3930127 AUTO MÉDITERRANÉE SARL BASIAS 26 rue Ernest Michel MONTPELLIER	SSP3930324 SOCIETE MIRABELLA ALBERT BASIAS Chemin de Jeu de Mail MONTPELLIER
SSP3930326 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LE PLEIN SUD" BASIAS boulevard de Strasbourg MONTPELLIER	SSP3930334 SOCIETE FAJOL MARCEL BASIAS avenue de la Togne MONTPELLIER
SSP3930335 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS Lotissement Lenassson MONTPELLIER	SSP3930351 SITAC SARL BASIAS route départementale 132 MONTPELLIER
SSP3930353 LAITIERE MODERNE SOCIETE BASIAS Chemin Villeneuve d'Angoulême MONTPELLIER	SSP3930359 CASTELBOU S.A.R.L BASIAS rue François Mureur MONTPELLIER
SSP3930373 PEREZ ET CIE BASIAS Zone industrielle lot 1 MONTPELLIER	SSP3930386 REY ET TREMBLAY STÉ BASIAS rue Edouard VII MONTPELLIER
SSP3930397 TOTAL, CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ BASIAS route départementale 17 MONTPELLIER	SSP3930399 SOCIETE AUGÉ ET BEC BASIAS 16 avenue du Maréchal Joffre MONTPELLIER
SSP3930502 MARCHÉ GARE ANC. SAUPIQUET SA BASIAS rue Près d'Arène des MONTPELLIER	SSP3930516 SOCIETE NOUVELLE DE LA VILLE DE MONTPELLIER BASIAS avenue Lodève de MONTPELLIER
SSP3930520 SOCIETE SAUDES ANDRÉ BASIAS rue Monteil Eglise - CV120 MONTPELLIER	SSP3930522 SOCIETE GLEIZE BERNARD BASIAS rue Jalade de la MONTPELLIER
SSP3929882 SOCIETE JEAN HENRI BASIAS Allée Bosserville MONTPELLIER	SSP3929885 SOCIETE CHANSIGAUD ALFRED BASIAS route de Toulouse MONTPELLIER
SSP3929887 SOCIETE JEAN HENRI BASIAS rue Fauques MONTPELLIER	SSP3929889 SOCIETE RAMEL MARIUS BASIAS Chemin Saint-Martin de Prunet MONTPELLIER
SSP3929902 ECLAIRAGE MODERNE STÉ BASIAS 23 boulevard de l'Esplanade MONTPELLIER	SSP3929904 SOCIETE VERNIERE MICHEL BASIAS 6 rue Fontaine du Pila St Gély MONTPELLIER
SSP3930411 COURRIERS DU MIDI SA BASIAS rue de l'Abrivado MONTPELLIER	SSP3930429 CINAL, CIE INDUSTRIE ALIMENTAIRE BASIAS Zone industrielle Prés d'Arènes, lot n°36 MONTPELLIER
SSP3930430 SOCIETE FRANCO RENÉ ET SOCIETE DIOT ROLANDE BASIAS 544 avenue Paul Rimbaud, Rés. St Clément MONTPELLIER	SSP3930431 GRANDS GARAGES DE L'HERAULT STÉ BASIAS Zone industrielle lot 50 MONTPELLIER
SSP3930437 MASTER PEINTURE BASIAS 2 bis boulevard Perruque de la MONTPELLIER	SSP3930686 SOCIETE TORPEANO NICOLAS BASIAS avenue Béziers de MONTPELLIER
SSP3930692 SOCIETE IGONET SUCCÈDE À MR MARTIN BASIAS Jardin Pasquier MONTPELLIER	SSP3930693 DESMARAIS FRERES STÉ BASIAS Route nationale 109 MONTPELLIER
SSP3930750 GARAGE SÉCURITÉ SA BASIAS Chemin départemental 21 MONTPELLIER	SSP3930167 ESSO STANDARD, RELAIS DE CELLENEUVE BASIAS 57 route de Lodève MONTPELLIER
SSP3930179 MIDI-ASPHALTE BASIAS boulevard Paul Valéry MONTPELLIER	SSP3930180 ROGIER PÈRE ET FILS STÉ BASIAS boulevard Paul Valéry MONTPELLIER
SSP3930207 CARBUR SARL BASIAS rue Paul Rimbaud MONTPELLIER	SSP3930209 GARAGE VOLKSWAGEN - LANGUEDOC AUTOMOBILE STÉ BASIAS avenue de la Justice MONTPELLIER
SSP3930226 CASTELNAU ET MARTIN, LES ATELIERS MÉRIDIONAUX, SARL BASIAS avenue Villeneuve d'Angoulême MONTPELLIER	SSP3930804 CARROSSERIE DES ARCEAUX STÉ BASIAS 204 rue Hortus de l' MONTPELLIER
SSP3930816 EMCO SARL, SOCIETE D'EMBALLAGE ET DE CONDITIONNEMENT BASIAS avenue Mas Saint-Pierre du, lot 2 MONTPELLIER	SSP3930856 MÉRIDIONALE DES COMBUSTIBLES (SOCIETE NOUVELLE) BASIAS Chemin départemental 132 MONTPELLIER
SSP3931022 THEL (1) BASIAS Plan des Quatre Seigneurs MONTPELLIER	SSP3931033 MES, MENUISERIE EBENISTERIE SALVADOR BASIAS 732 rue Pas du Loup du MONTPELLIER
SSP3930316 ESTEBAN ET FILS (S.A.R.L.) BASIAS 13 boulevard Viéussens MONTPELLIER	SSP3930607 SOCIETE FAURO JEAN PIERRE BASIAS 19 rue Dom Vessette MONTPELLIER
SSP3930608 SOCIETE CHANAS BASIAS Route nationale 87, La Croix d'Argent, Lyon Béziers MONTPELLIER	SSP3930609 SOCIETE BOMPY ALAIN BASIAS Chemin Montpellier de MONTPELLIER

SSP3930610 SOCIETE REISSET JEAN BASIAS 12 rue Glacières des MONTPELLIER	SSP3930612 SOCIETE LOUBAT AIMÉ BASIAS route Ganges de MONTPELLIER
SSP3930613 SOCIETE VALABREGUES JOSEPH ALEXANDRE BASIAS rue Paries MONTPELLIER	SSP3930614 SOCIETE TUGLIO ANTONIO BASIAS rue Paries MONTPELLIER
SSP3930658 SOCIETE LOZIER MARCELLIN BASIAS route Grabels de, Campagne Claparède MONTPELLIER	SSP3930863 MIDI BATIMENTS SA BASIAS avenue Marché Gare du, rue du Mas de Portalys - ZI MONTPELLIER
SSP3930901 CARROSSERIE DU PONT TRINQUAT BASIAS 1348 Autoroute Carnon de MONTPELLIER	SSP3930908 SOCIETE RUIZ GEORGES BASIAS rue Agathois de l', la Paillade MONTPELLIER
SSP3930929 SOCIETE WEIBEL JEAN-MARIE BASIAS rue Pont de Lavérune du MONTPELLIER	SSP3930930 AUTO MÉDITERRANÉE SARL BASIAS 455 rue Industrie de l' MONTPELLIER
SSP3930931 MOURIER ETS BASIAS 455 rue Industrie de l' MONTPELLIER	SSP3930934 UNION CARBIDE FRANCE SA BASIAS rue Puech Villa du, La Zolad lot 29 MONTPELLIER
SSP3930938 LES ARTISANS RÉUNIS BASIAS rue Mas Saint-Pierre du MONTPELLIER	SSP3930955 RÉGIE NATIONALE DES USINES RENAULT BASIAS avenue Lepic, angle avec la Rue Claret MONTPELLIER
SSP3930545 TAILLEFER ET MARTY ETS BASIAS rue Castelle de la MONTPELLIER	SSP3930551 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS route Lavérune de MONTPELLIER
SSP3930554 BARRET PIERRE BASIAS 14 boulevard Berthelot MONTPELLIER	SSP3930559 ANTAR DES PÉTRÔLES DE L'ATLANTIQUE STÉ BASIAS Zone d'activité Montpellier de, zone du Polygone Nord MONTPELLIER
SSP3930563 CHAPTAL AUTO CONCESSIONNAIRE MERCEDES BENDZ BASIAS 59 route Toulouse de MONTPELLIER	SSP3930588 SOCIETE GINIEYS JEAN BASIAS 3 rue Séminaire du, Maison Méjan MONTPELLIER
SSP3930601 SOCIETE DOUMERGUE BASIAS Quartier Bellevue MONTPELLIER	SSP3930603 SOCIETE CHANAS BASIAS 23 Cours Casernes des, maison Deidiez MONTPELLIER
SSP3930604 SOCIETE GREGOIRE BASIAS 16 rue Chapelle Neuve de la MONTPELLIER	SSP3931211 SNCF BASIAS rue Grand St Jean du, Cour de la gare de marchandise MONTPELLIER
SSP3931233 PICHON ETS BASIAS rue Blanquiers des MONTPELLIER	SSP3931048 CEA BASIAS Chemin Pompignane de la MONTPELLIER
SSP3931063 SOCIETE CHRESTIEN ANDRÉ FULCRAND BASIAS Extrémité du faubourg Saint Dominique, grand chemin de Montpellier à Lodève. MONTPELLIER	SSP4273436 TI-JACQUES SARL GUNEnv 494 RUE LEON BLUM MONTPELLIER



Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

BAse de données de pollution des SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres
--



Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

📍 Le Corum 34000 Montpellier 📏 242 mètres 🏭 SERM (Corum) 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601890	📍 11, 13 Boulevard Sarraill 34000 Montpellier 📏 252 mètres 🏭 Société Générale Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300236
📍 ZI du Salaison - 7 avenue de bigos 34161 Vendargues 📏 391 mètres 🏭 Association des Paralysés de France Non Seveso 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601913	

Cartographies des pollutions des sols

 SIS

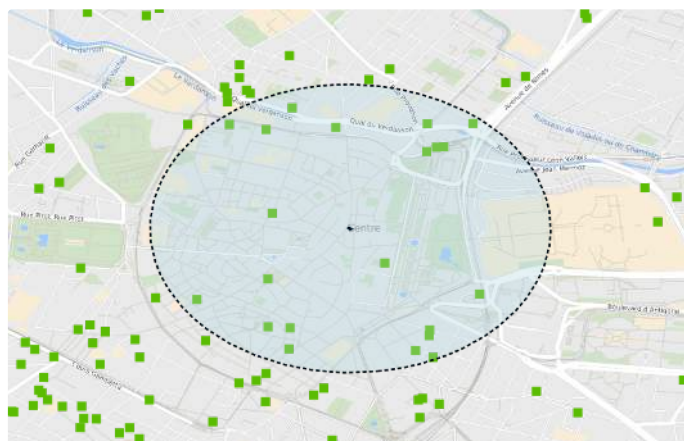
✓ Pas de risque



 SIS

 Pollution des sols (BASOL / CASIAS)

! 20 Sites

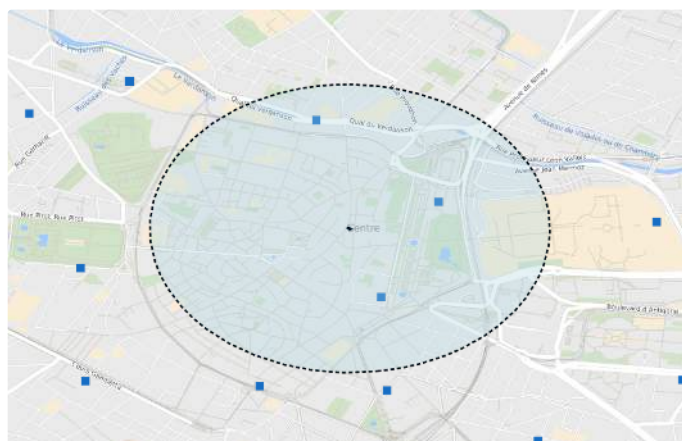


 BASIAS

 BASOL

 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

! 3 Sites



 ICPE



Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement | Ministère du Développement Durable

PRÉFECTURE
Hérault
COMMUNE
MONTPELLIER

ADRESSE DE L'IMMEUBLE
38 Rue DE L' AIGUILLERIE
34000 MONTPELLIER

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

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

CATASTROPHE NATURELLE	DÉBUT	FIN	ARRÊTÉ	JO DU	INDEMNISATION	
🌀 Inondations et/ou Coulées de Boue	19/12/2025	28/12/2025	19/01/2026	24/01/2026	☐ OUI	☐ NON
	16/08/2022	17/08/2022	17/10/2022	29/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	13/08/2022	14/08/2022	17/10/2022	29/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	06/09/2022	08/09/2022	19/09/2022	12/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	11/03/2022	13/03/2022	30/05/2022	25/06/2022	☐ OUI	☐ NON
	15/09/2021	15/09/2021	13/10/2021	05/11/2021	☐ OUI	☐ NON
	03/09/2021	03/09/2021	24/09/2021	26/09/2021	☐ OUI	☐ NON
	10/05/2021	10/05/2021	12/07/2021	04/08/2021	☐ OUI	☐ NON
	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
	13/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017	☐ OUI	☐ NON
	23/08/2015	23/08/2015	02/10/2015	08/10/2015	☐ OUI	☐ NON
	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
	17/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	☐ OUI	☐ NON
	01/11/2011	06/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	☐ OUI	☐ NON
	08/10/2009	09/10/2009	30/03/2010	02/04/2010	☐ OUI	☐ NON
	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI	☐ NON
	02/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003	☐ OUI	☐ NON
	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	☐ OUI	☐ NON
	11/12/2002	12/12/2002	23/01/2003	07/02/2003	☐ OUI	☐ NON
	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002	☐ OUI	☐ NON
	25/11/1997	25/11/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI	☐ NON
	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI	☐ NON
	22/09/1993	23/09/1993	02/02/1994	18/02/1994	☐ OUI	☐ NON
	28/10/1987	29/10/1987	16/02/1988	23/02/1988	☐ OUI	☐ NON
	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON

☀ Sécheresse	01/01/2025	31/12/2025	13/03/2026	18/03/2026	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2024	31/12/2024	20/05/2025	24/05/2025	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2023	31/12/2023	18/06/2024	02/07/2024	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2021	30/06/2021	11/07/2022	26/07/2022	☐ OUI ☐ NON
	06/01/2020	31/12/2020	18/05/2021	06/06/2021	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2018	31/03/2018	15/10/2019	15/11/2019	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI ☐ NON
	01/10/2014	31/10/2014	23/07/2015	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2014	30/09/2014	23/07/2015	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013	☐ OUI ☐ NON
	04/07/2011	31/12/2011	11/03/2013	14/03/2013	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2010	31/12/2010	15/07/2011	22/07/2011	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2007	30/09/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2006	31/12/2006	18/04/2008	23/04/2008	☐ OUI ☐ NON
	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
	01/01/2000	31/12/2000	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI ☐ NON
☁ Tempête	01/03/1998	28/02/1999	27/12/2000	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
	01/01/1992	31/10/1997	12/06/1998	01/07/1998	☐ OUI ☐ NON
	01/05/1989	31/12/1991	30/06/1994	09/07/1994	☐ OUI ☐ NON
	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON

25/05/2026

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Etabli le

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

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

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

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



Pendant les secousses

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



Après les secousses



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



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



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



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

Annexes réglementaires de MONTPELLIER

Fiche communale - IAL



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-102

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE MONTPELLIER

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

A R R Ê T E :

ARTICLE 1 :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

***Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département***



Alain ROUSSEAU

Commune de MONTPELLIER

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2006/01/307

du 01 février 2006

mis à jour le AP 2012-01-1425-102
du 27 juin 2012

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒ non ☐

PPR APPROUVE

date 13 janvier 2004

aléa Inondation

PPR APPROUVE

date 30 janvier 2008

aléa Incendie Feux de Forêt

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Carte de zonage réglementaire – Règlement – Rapport de présentation du PPRI approuvé

Consultable sur Internet ☒

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐ non ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1
--------------	----------------	----------------	---------------	--------------------

pièces jointes

5. Cartographie

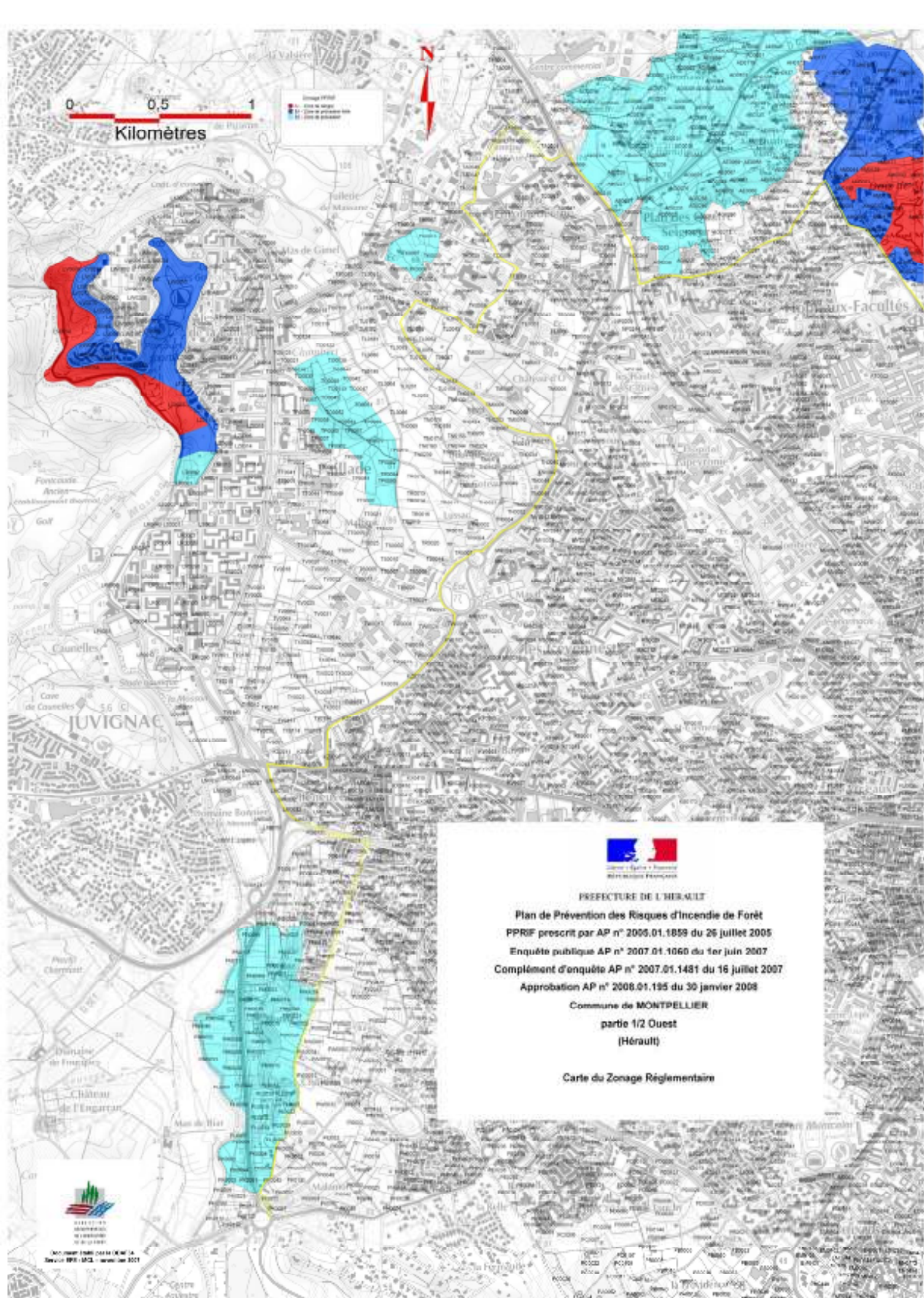
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Carte de zonage réglementaire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Cartographies



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005

Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007

Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007

Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER

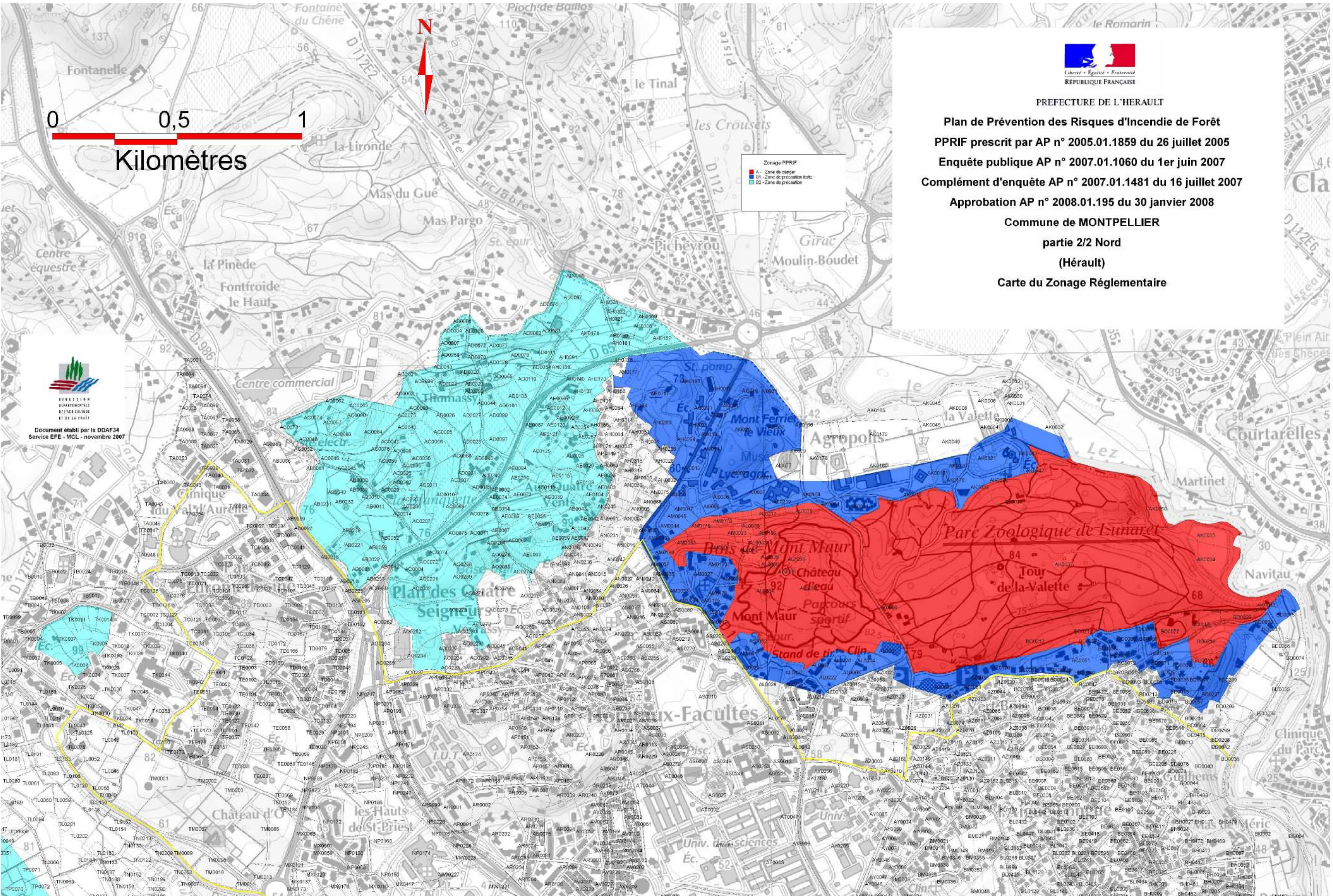
partie 1/2 Ouest

(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire



DDT - Direction Départementale des Territoires et de l'Aménagement Urbain
Service PPR - MCI - www.herault.fr



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005
Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007
Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007
Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER

partie 2/2 Nord

(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire

Règlement



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE DE MONTPELLIER

Règlement

PRESCRIPTION PAR	A. P. N° 2005-01-1859	DU 26 JUILLET 2005
ENQUETE PUBLIQUE PAR	A. P. N° 2007-01-1060	DU 1^{ER} JUIN 2007
APPROBATION PAR	A. P. N° 2008-01-195	DU 30 JANVIER 2008
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT	ETABLI PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT Place Chaptal CS 69506 34960 MONTPELLIER Cedex 2 Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66	

Sommaire :

<i>Préambule</i>	<i>Page 3</i>
1 Zone A	Page 4
1.1 Projets nouveaux	Page 4
1.1.1 Constructions nouvelles interdites	Page 4
1.1.2 Constructions admises avec prescriptions	Page 4
1.1.3 Reconstruction d'un bâtiment existant	Page 4
1.1.4 Règles de constructions	Page 6
1.2 Constructions existantes	Page 7
1.3 Débroussaillage	Page 8
2 Zone B1	Page 9
2.1 Projets nouveaux	Page 9
2.2 Mise en sécurité des projets nouveaux	Page 13
2.3 Mise en sécurité des constructions existantes	Page 16
2.4 Débroussaillage	Page 16
3 Zone B2	Page 17
3.1 Projets nouveaux	Page 17
3.2 Mise en sécurité des constructions existantes	Page 19
3.3 Débroussaillage	Page 19
4 Recommandations indicatives	Page 20
4.1 Applicables aux zones A, B1 et B2	Page 20
4.2 Applicable à la zone B2	Page 20
Annexe I	Page 21

Préambule

Les zones de « danger » (zone A) concernent principalement les grands espaces naturels exposés aux incendies de forêt. De même, lorsque des zones d'aléa moindre, même nul, de petite superficie existent à l'intérieur des zones de danger, elles sont automatiquement considérées comme des zones de danger et classées en zone A.

Les zones A sont des zones où l'aléa est fort à très fort où l'implantation de nouvelles constructions est interdite.

S'il existe à l'intérieur de ces zones des constructions existantes, celles-ci doivent mettre en œuvre des prescriptions individuelles justifiées par leur exposition particulière au risque d'incendie de forêt.

Les zones de « précaution forte » (zone B1) sont des zones où l'aléa est fort et où les constructions isolées et l'habitat diffus sont proscrits.

Les zones B1 sont des zones tampon avec les zones de danger ou des zones potentiellement urbanisables en urbanisation non isolée. Implantés en continuation d'une urbanisation existante, les projets urbains sont autorisés suivant des prescriptions constructives précises et des normes d'accessibilité et d'hydrant bien définies. Une bande de 50 mètres, traitée afin d'en diminuer la combustibilité et la puissance d'un feu, sera positionnée chaque fois que cela se présentera en interface avec la zone A et à l'intérieur du périmètre urbanisé.

Les zones de « précaution » (zone B2) sont des zones où l'aléa est encore présent mais où l'urbanisation occupe la majeure partie de l'espace.

Les zones B2 sont des zones déjà fortement urbanisées où une densification urbaine est souhaitée. Une urbanisation totale de ces espaces avec une garantie de l'accessibilité et du réseau d'hydrants sera de nature à réduire significativement le risque.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé cités dans le présent règlement sont à réaliser selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral n°2005-01-539 du 7 mars 2005 et complété par l'arrêté préfectoral n°2007-1-703 du 4 avril 2007.

1. Zone A (zone de danger)

1.1 Projets nouveaux :

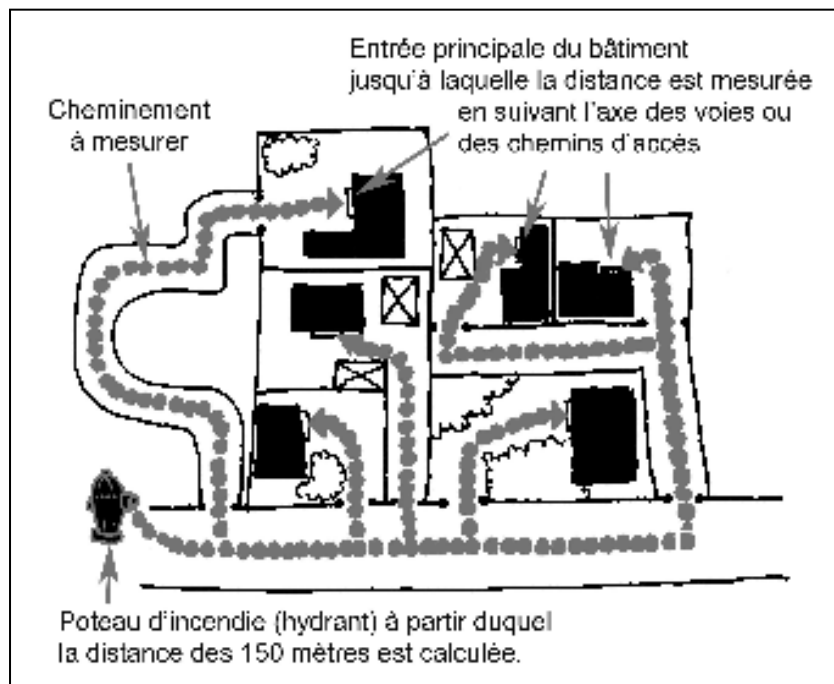
- 1.1.1 La zone A (rouge) correspond à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort **où toutes les constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits** ;
- 1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** sous réserve d'être réalisés conformément aux prescriptions constructives et de ne pas créer de nouveaux logements, ce qui aggraverait le risque :
 - 1.1.2.1 Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
 - 1.1.2.2 Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;
 - 1.1.2.3 Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sylvicole) sauf locaux d'habitation ou d'accueil du public ;
 - 1.1.2.4 Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan ;
 - 1.1.2.5 Les changements de destination des constructions ou leur extension ;
 - 1.1.2.6 Les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;
 - 1.1.2.7 Les infrastructures publiques (réseaux routiers, ferrés, de transport et de distribution téléphonique ou électrique) ;
 - 1.1.2.8 Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré ;
 - 1.1.2.9 Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...) à l'exclusion de tout bâtiment abritant une activité humaine permanente.
- 1.1.3 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie (voir ci-dessous 1.1.3.1) ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (voir ci-dessous 1.1.3.2). Les règles de construction précisées au 1.1.4 seront alors applicables.
 - 1.1.3.1 Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres) mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui

relie l'entrée principale de la construction à **un point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°1).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°1
Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



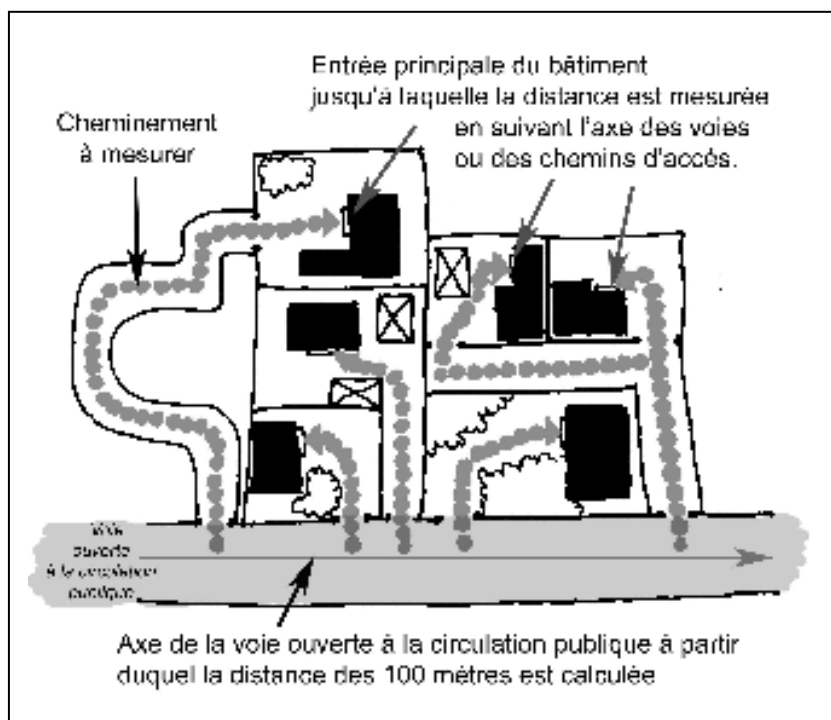
1.1.3.2 Sont considérées comme accessibles depuis une voie ouverte à la circulation publique, les constructions **situées à moins de 100 mètres** (cent mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours - cf. schéma n°2) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée.

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.
- Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;
- Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.

Schéma n°2
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



1.1.4 Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Conduits extérieurs des cheminées :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

1.2 Constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le Décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

1.3 Débroussaillage

Sur l'ensemble de la zone de danger, la profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres (cent mètres) mais obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Le débroussaillage de mise en sécurité dans la zone de danger doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder une année. Le maintien en état débroussaillé sera constant.

Article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le Décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

Zones B1 et B2 (zones de précaution)

La zone bleue, ou zone de précaution, est subdivisée en deux zones :

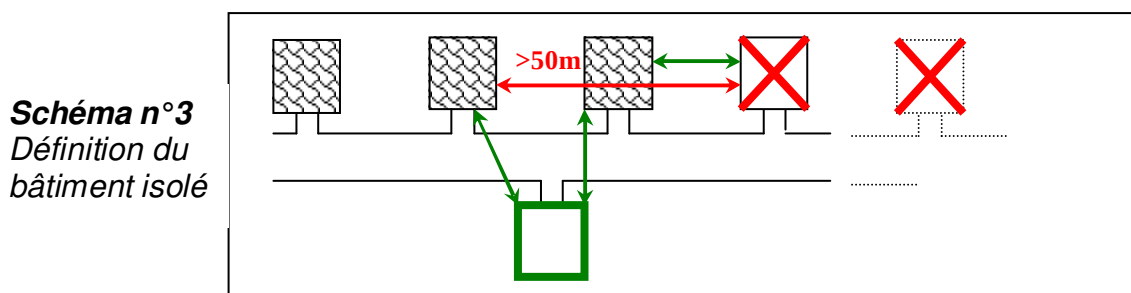
- B1 (bleu foncé) - précaution forte : nouvelles constructions isolées interdites, autres constructions autorisées sous prescriptions ;
- B2 (bleu clair) - précaution : constructions autorisées sous prescriptions.

2. Zone B1 – zone de précaution forte :

2.1 Projets nouveaux

2.1.1 Tout nouveau bâtiment individuel isolé est interdit :

Un bâtiment n'est pas isolé lorsqu'il se situe à moins de 50 mètres (cinquante mètres) d'au moins deux bâtiments existants (cf. schéma n°3).



2.1.1.1 Toutefois, dans le périmètre de ZAC, de lotissement ou de projet d'urbanisation groupée, cette règle d'isolement n'est pas obligatoire dans la mesure où « l'étude de risque d'incendie de forêt » (conforme à l'annexe I - page 20) démontre explicitement que le projet n'aggrave pas le risque (voir § 2.2.1).

2.1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** sous réserve d'être réalisés conformément aux prescriptions constructives et de ne pas créer de nouveaux logements, ce qui aggraverait le risque :

- 2.1.1.2.1 Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- 2.1.1.2.2 Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;
- 2.1.1.2.3 Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sylvicole) sauf locaux d'habitation ou d'accueil du public ;
- 2.1.1.2.4 Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan ;

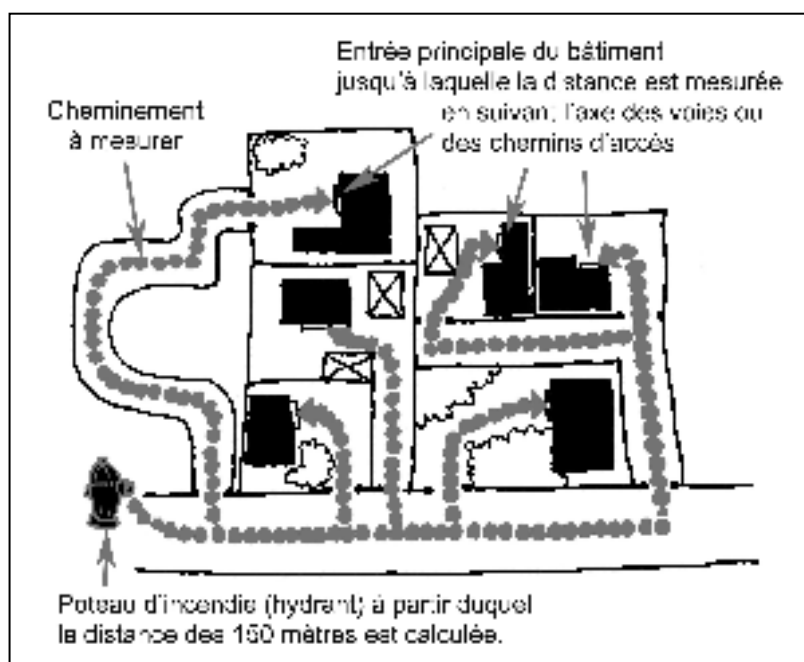
- 2.1.1.2.5 Les changements de destination des constructions ou leur extension ;
 - 2.1.1.2.6 Les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;
 - 2.1.1.2.7 Les infrastructures publiques (réseaux routiers, ferrés, de transport et de distribution téléphonique ou électrique) ;
 - 2.1.1.2.8 Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré ;
 - 2.1.1.2.9 Les équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...) à l'exclusion de tout bâtiment abritant une activité humaine.
- 2.1.2 Les constructions nouvelles ne disposant pas d'une défense extérieure contre l'incendie **sont interdites**.

Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres), mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction, d'un **point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°4).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°4
Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



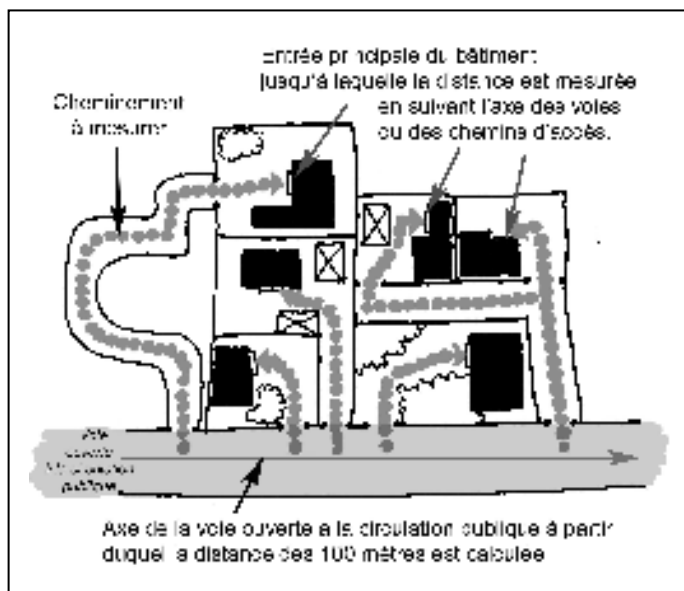
2.1.3 Les constructions nouvelles situées à plus de 100 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée* (cent mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours – cf. schéma n°5) **sont interdites**.

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un point de retournement, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;*
- *Débroussaillage et maintien en état débroussaillé*

Schéma n°5

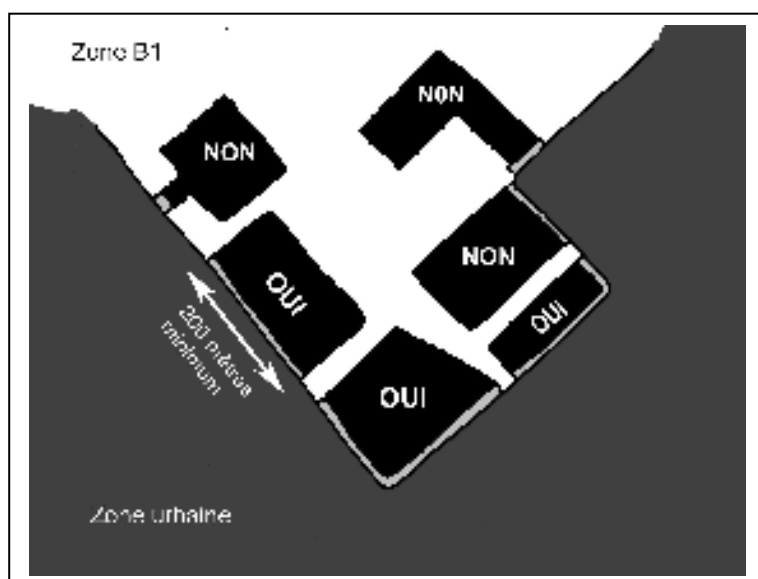
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



2.1.4 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes **sont interdites**.

- 2.1.5 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions **sont interdites**.
- 2.1.6 Les opérations d'urbanisme collectives non visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou les opérations d'urbanisme visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et qui ne seraient pas en continuité directe avec une zone déjà urbanisée **sont interdites** (la continuité directe s'entend avec une zone de contact d'au minimum de 200 mètres et au minimum au moins égale au tiers de son périmètre – cf. schéma n°6).

Schéma n°6
Exemples de continuité autorisées ou non en fonction du périmètre total et de la longueur de la zone de contact.



- 2.1.7 Les **ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) **sont autorisées sous réserve** que l'étude de danger de l'ICPE démontre explicitement que celle-ci ne présente pas de **risque global d'incendie de forêt*** ou prévoit les parades pérennes permettant de limiter ce risque.
- 2.1.8 Les **ERP** (établissements recevant du public) **sont autorisés sous réserve** qu'une **étude de risque d'incendie de forêt**, réalisée suivant les critères listés en annexe I et validée par la DDAF, justifie de la non-aggravation du risque global d'incendie de forêt* ou propose des mesures de réduction de l'aléa pérennes permettant de limiter ce risque.

*** Le risque global d'incendie de forêt est défini comme le risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi que d'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.**

2.1.9 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie (voir ci-dessus (2.1.2) ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (voir ci-dessus 2.1.3). Les règles de construction précisées au 2.2.2 ci-après sont alors applicables.

2.2 Conditions de mise en sécurité des projets nouveaux :

2.2.1 Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), comportera obligatoirement dans le périmètre en contact avec la zone naturelle ou la zone A, une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements. La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais doit se situer à l'interface (c'est-à-dire en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible – cf. schéma n°7.

Schéma n°7
Définition de la bande de 50 mètres d'inconstructibilité dans le périmètre de l'opération d'urbanisme en imposant son débroussaillage à la charge des propriétaires des constructions (protection individuelle).

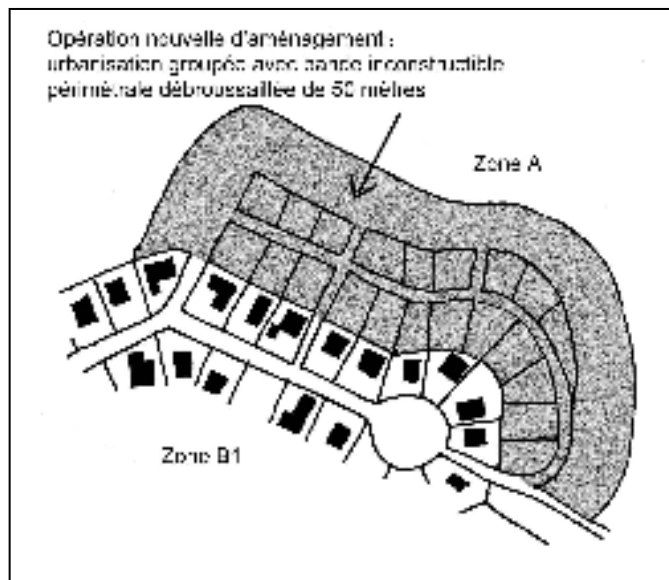
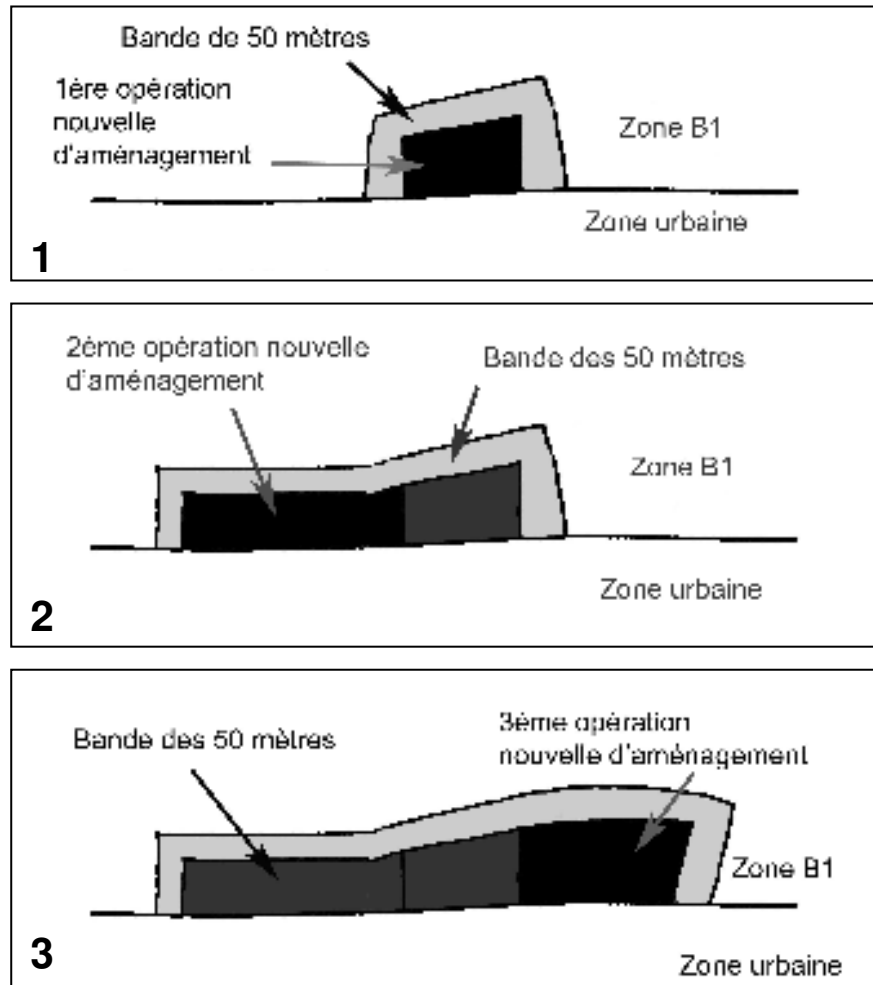


Schéma n°8
Jumelage et
extension
d'opérations
d'urbanisme
et maintien de
la bande des
50 mètres.



Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface – cf. schéma n°8.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages devra coïncider avec l'implantation des hydrants.

Les opérations d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme non directement en continuité avec une zone déjà urbanisée mais bénéficiant d'une « étude de risque d'incendie de forêt » réalisée par l'aménageur

(conforme à l'annexe I - page 21) seront autorisées après avis favorable de la DDAF.

Toutefois, dans le cadre d'une ZAC, une « étude de risque d'incendie de forêt » concernant la totalité du périmètre de la ZAC pourra être réalisée. Cette étude vaudra « étude de risque incendie de forêt » pour l'ensemble des opérations à réaliser dans le périmètre de la ZAC à l'exception des ICPE.

Pour chaque ICPE qui s'installera dans le périmètre de la ZAC, l'étude de danger de l'ICPE devra démontrer explicitement que celle-ci n'aggraver pas le risque global d'incendie de forêt.

2.2.2 Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.

Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Conduits extérieurs des cheminées :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

2.3 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.4 Débroussaillage :

Sur l'ensemble de la zone de précaution forte, la profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres (cent mètres) mais obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

3 Zone B2 – zone de précaution :

3.1 Constructions nouvelles :

3.1.1 Les constructions nouvelles ne disposant pas d'une défense extérieure contre l'incendie **sont interdites**.

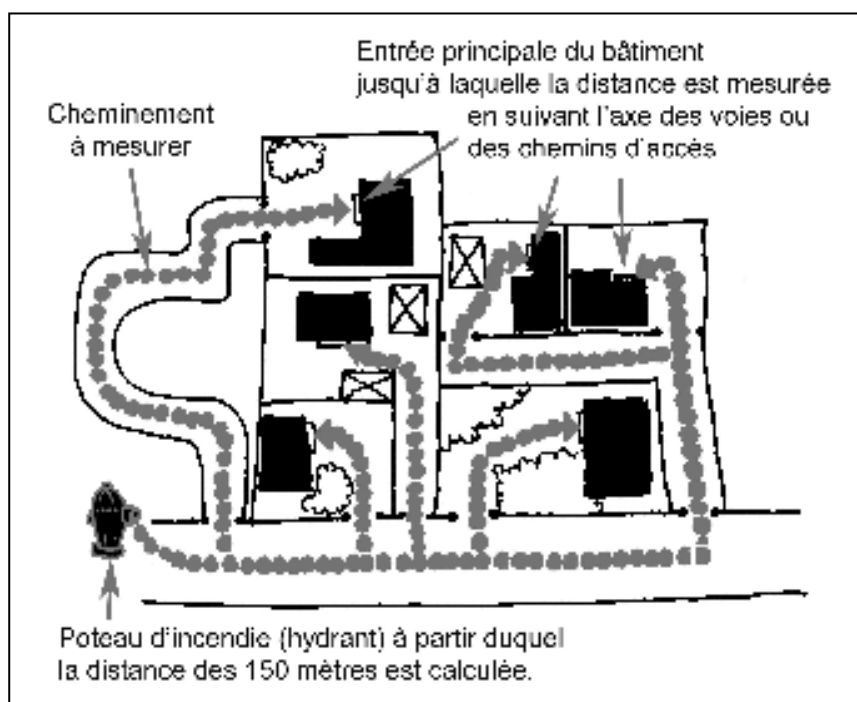
Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction) d'un **point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°9).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°9

Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



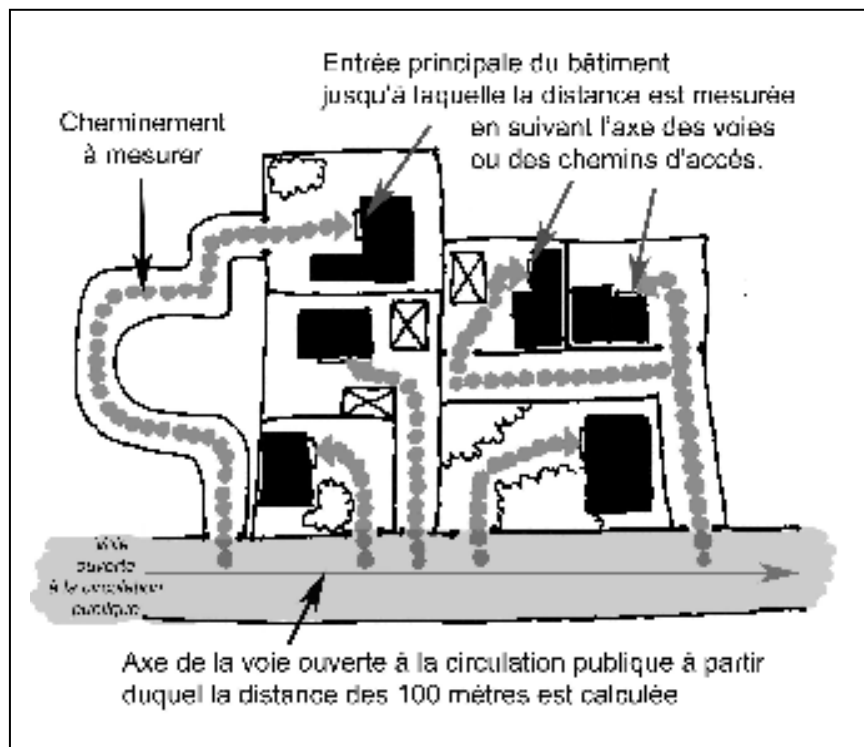
3.1.2 Les constructions nouvelles situées à plus de 100 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée **sont interdites** (cent mètres

mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours – cf. schéma n°10).

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un point de retournement, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;*
- *Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.*

Schéma n°10
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



3.1.3 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes **sont interdites**.

3.1.4 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions **sont interdites**.

3.1.5 Les **ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) **sont autorisées sous réserve** que l'étude de danger de l'ICPE démontre explicitement que celle-ci ne présente pas de **risque global d'incendie de forêt*** ou prévoit les parades pérennes permettant de limiter ce risque.

**** Le risque global d'incendie de forêt est défini comme le risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi que d'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.***

3.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire (aucun passage à l'air ne sera maintenu). Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

3.3 Débroussaillage :

Sur l'ensemble de la zone de précaution, la profondeur de débroussaillage est obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui..

4 . Recommandations indicatives de nature à réduire le risque

4.1 Applicables aux zones A, B1 et B2 :

- Réserves de combustibles solides et tas de bois placés à plus de 10 mètres des bâtiments.
- Elargissement des voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement, ni manœuvre.
- Equipement des habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe de 15 m³/h de débit, actionnée par un moteur thermique, susceptible d'alimenter une lance de 40/14 avec l'aide de trois tuyaux de 45 mm de diamètre et de 20 m de longueur.
Remise de cet équipement dans un coffre ou une construction incombustible.
- Curage régulier, et avant la saison estivale, des gouttières (aiguilles et feuillages) pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.

4.2 Applicables à la zone B2 :

- Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.

Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Cheminées : Conduits extérieurs :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

ANNEXE I

Afin d'être **autorisés en zone B1**, les projets d'urbanisation groupée et les ERP susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt et les opérations visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme non directement en continuité avec une zone déjà urbanisée doivent être validés par la DDAF sur la base d'une étude de risque d'incendie de forêt, qui comportera à minima les points suivants :

Sur un périmètre d'étude de 200 (deux cents) mètres autour du projet :

1. Cartographie de l'aléa incendie de forêt ;
2. Cartographie des enjeux existants ;
3. Détermination du risque actuel ;
4. Cartographie des enjeux futurs ;
5. Détermination du risque futur ;
6. Mesures de réduction de l'aléa proposées en cas d'aggravation du risque ;
7. Pérennité des mesures proposées ;
8. Délais et modalités de mise en œuvre en cas d'acceptation.

Autres annexes en vigueur



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE de MONTPELLIER

Note de présentation

PRESCRIPTION	A. P. N° 2005.01.1859	DU 26 JUILLET 2007
ENQUETE PUBLIQUE PAR	A. P. N° 2007.01.1060	DU 1^{ER} JUIN 2007
APPROBATION PAR	A. P. N° 2008.01.195	DU 30 JANVIER 2008
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT	ETABLI PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET Place Chaptal CS 69506 34960 MONTPELLIER Cedex 2 Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66	

Sommaire

Sommaire.....	2
I - Le PPRif.....	3
<i>(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt).....</i>	<i>3</i>
1. <i>Réglementation.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Objet des PPR.....</i>	<i>3</i>
3. <i>La procédure d'élaboration du PPRif.....</i>	<i>4</i>
4. <i>L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif.....</i>	<i>4</i>
5. <i>Procédure d'enquête publique.....</i>	<i>5</i>
II – Le bassin de risque n°3	7
1. <i>Présentation.....</i>	<i>7</i>
2. <i>Les points critiques.....</i>	<i>8</i>
3. <i>Les dispositions de prévention des incendies de forêt</i>	<i>8</i>
III. La commune de Montpellier	10
1 - <i>Situation</i>	<i>10</i>
1-1. La végétation	10
1-2. L'urbanisation et les voies de communication	10
1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt.....	11
2. <i>Les aléas et les enjeux.....</i>	<i>12</i>
2-1. Méthodologie.....	12
2-2. L'aléa	13
2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques	13
2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa	16
2-3. Les enjeux	17
2-4. Résultats.....	17
2-4-1. L'aléa.....	17
2-4-2. Les enjeux	21
2-4-3. Le risque incendie de forêt.....	22
IV – ANNEXES.....	24

I - Le PPRif

(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt)

1. Réglementation

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.

Ils sont régis par les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement et la procédure d'enquête publique est fixée par l'article L.123-1 du code de l'environnement.

Le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles est régi par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982. Les contrats d'assurance garantissent les assurés contre les effets des catastrophes naturelles, cette garantie étant couverte par une cotisation additionnelle à l'ensemble des contrats d'assurance dommages et à leurs extensions couvrant les pertes d'exploitation.

En contrepartie, et pour la mise en œuvre de ces garanties, les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de constructions fixées par les PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et être modifiés en conséquence.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être révisés si cette exposition doit être modifiée.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût (pour la collectivité) de l'indemnisation des dégâts engendrés par les phénomènes naturels.

2. Objet des PPR

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin de (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;

- délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions ou ouvrages existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

3. La procédure d'élaboration du PPRif

Elle comprend plusieurs phases :

- Le préfet prescrit par arrêté l'établissement du PPR ;
- Le PPR est soumis à l'avis du conseil municipal, du conseil général, du conseil régional et des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) ;
- Le PPR est soumis à l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière (CRPF) pour les dispositions concernant les terrains agricoles et forestiers ;
- Le PPR est soumis à enquête publique par le préfet ;
- Le PPR, éventuellement modifié, est approuvé par arrêté préfectoral à l'issue des consultations ;
- Le PPR est opposable aux tiers dès son approbation.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L 126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

4. L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif

Actuellement, le mitage des espaces naturels très combustibles par l'urbanisation pavillonnaire dépasse la périphérie montpelliéraine et s'étend de plus en plus loin. L'absence d'agriculture et d'espaces naturels entretenus dans ces secteurs augmente les zones exposées aux incendies de forêt. Les couloirs de feu identifiés lors de l'élaboration du zonage spatial du risque d'incendie de forêt, menacent actuellement autant les espaces forestiers que les espaces naturels urbanisés. Si la politique de protection des forêts contre l'incendie (PFCI) mise en œuvre par l'Etat (prévention et lutte) depuis de longues années permet actuellement de limiter les surfaces brûlées par une intervention rapide sur feu naissant, la protection des enjeux urbanisés pose à chaque incendie le même problème : la mobilisation massive de moyens de secours dans les zones urbanisées qui ne sont plus affectés à la lutte contre l'incendie de forêt.

Les études départementales, commandées et financées par l'Etat depuis 1994, montrent une grande sensibilité des massifs au risque d'incendie de forêt autour de l'agglomération montpelliéraine.

En décembre 1994, l'IARE (institut des aménagements régionaux et de l'environnement) dans son « **diagnostic des risques d'incendie de forêt liés aux interfaces forêt-habitat** », classe la majeure partie des communes du nord de Montpellier dans la catégorie de risque subi par l'urbanisation élevée, où un PZSIF (plan de zone sensible aux incendies de forêt remplacé depuis 1995 par le PPRif) devrait être réalisé en priorité 1 ou 2 sur une échelle de 7.

En juin 2000, « **l'étude du risque incendie de forêt – diagnostic par commune** » réalisée par Richard MARTIN, expert forestier, classe 28 communes du département en risque élevé (dont 20 à proximité immédiate nord et ouest de Montpellier) et 140 communes en risque moyen, principalement autour de l'agglomération montpelliéraine et des axes de développement du piémont (Lodève, Bédarieux, Saint Pons de Thomières).

Plus récemment, L'étude réalisée en octobre 2001 par l'ONF (office national des forêts) « **département de l'Hérault – réalisation d'un zonage spatial du risque incendie de forêt** » conforte les études précédentes en faisant apparaître dans les mêmes communes du nord ouest de Montpellier une superposition de zones urbaines diffuses au contact d'un aléa feu de forêt fort à très fort.

Le « **DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de l'Hérault** » approuvé par arrêté préfectoral n°2005.I.420 du 11 février 2005, classe 30 communes en risque fort et 111 communes en risque moyen. La pression urbaine constante autour de la ville de Montpellier fait augmenter le risque dans les zones où l'aléa est déjà fort ou très fort.

Plusieurs bassins de risque ont été répertoriés et déterminés.

Actuellement, chaque commune du bassin de risque n°1 a déjà un PPRIF. Ils ont été approuvés par arrêté préfectoral le 21 mars 2005. Il s'agit des communes d'Assas, Clapiers, Montferrier sur Lez, Prades le Lez, Saint Mathieu de Trévières, Saint Vincent de Barbeyrargues et le Triadou.

Le bassin de risque identifié n°3 où de violents incendies ont eu lieu ces dernières décennies regroupe les communes de :

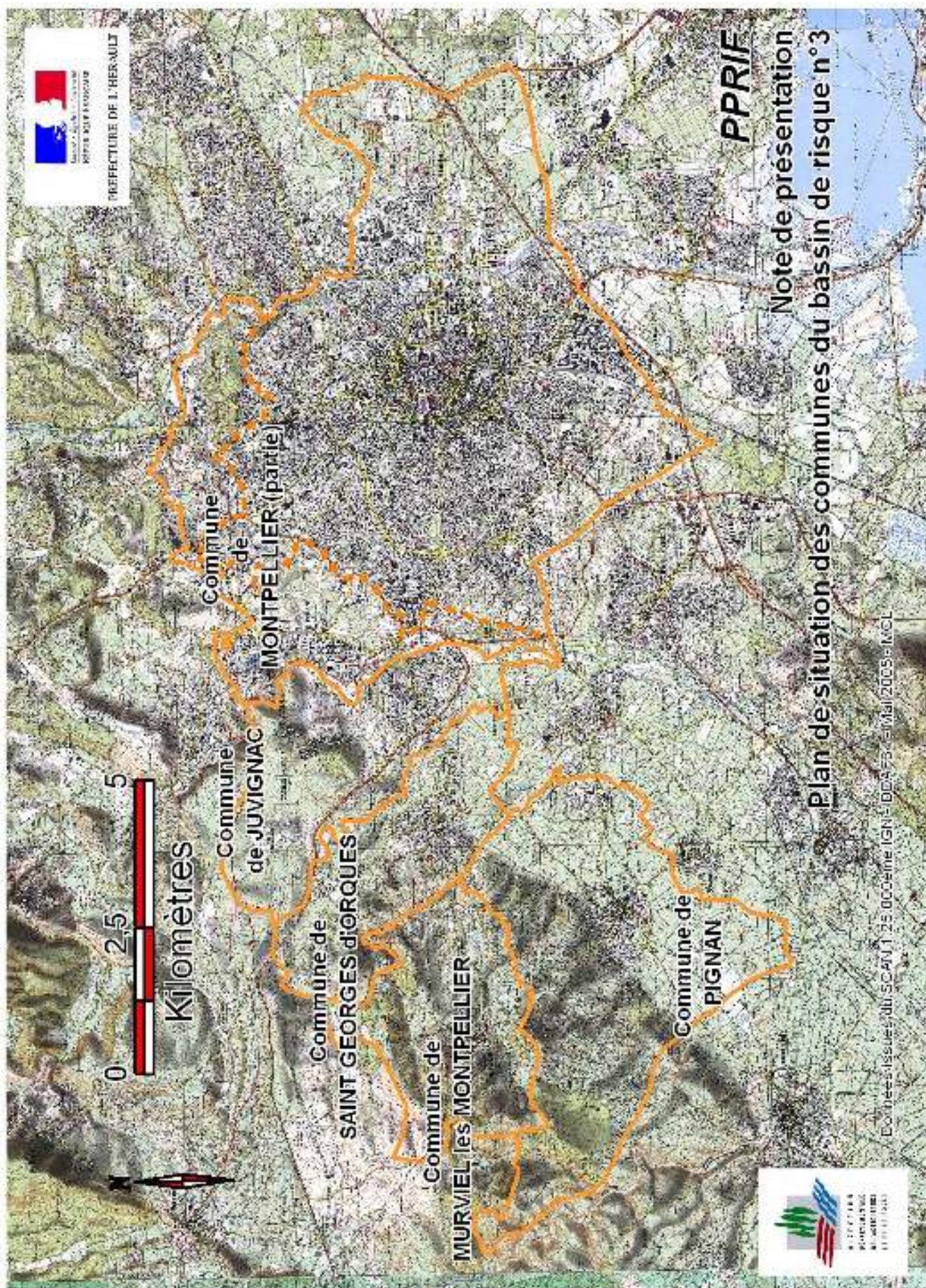
1. **Juvignac ;**
2. **Montpellier ;**
3. **Murviel Les Montpellier ;**
4. **Pignan ;**
5. **St Georges d'Orques.**

Le dossier du PPRif pour chaque commune comprend :

1. Une note de présentation ;
2. Des documents graphiques ;
3. Un règlement.

5. Procédure d'enquête publique

Le PPRif, pour chaque commune, est soumis à enquête publique, en conformité avec l'article L.123.1 du code de l'environnement.



II – Le bassin de risque n°3

1. Présentation

Le bassin de risque n°3 se situe à l'est du département de l'Hérault et à l'ouest de la ville de Montpellier.

Il couvre 5 communes, dont une partie de la commune de Montpellier, et a une superficie de 6.203 hectares. Sur ce bassin de risque, 51% du territoire (3.173 hectares) sont occupés par des terrains exposés aux incendies de forêt méditerranéenne, soit :

- Forêts : 1.229 ha, soit 20 % ;
- Garrigues et maquis non boisés : 1.944 ha, soit 31 %.

Les communes de l'ouest de Montpellier ont été identifiées dans le schéma départemental d'aménagement des forêts contre les incendies (SDAFI – mai 1994) comme pouvant subir des incendies importants. En effet, les formations de pins d'Alep jouxtant des garrigues à chênes verts et chênes kermès en sous étage, constituent des ensembles continus inflammables et très combustibles.

La zone urbaine de la ville de Montpellier et ses accès nord et ouest, isolant les secteurs Montmaur et Malbosc, limitent le bassin n°3 à l'est contre les communes de Clapiers et Montferrier sur Lez. Au nord et à l'ouest les forêts et garrigues à base de chênes verts, pins d'Alep et chênes kermès viennent buter sur les zones urbanisées denses : les garrigues de Fontcaude, Le Puech Rouquier et le Mijoulan sur St Georges d'Orques, Les 4 Pilats, le Mas-Dieu et le Puech Rouquier de Murviel les Montpellier et enfin les Blaquières qui descendent sur la zone agricole de Pignan.

Une urbanisation diffuse importante s'est développée au cours des 20 dernières années, certainement favorisée par la proximité du pôle montpellierain. La moyenne du pourcentage d'évolution de population entre 1999 et 2000 est de 32 % sur les 4 communes (La commune de Montpellier n'est pas prise en compte car les données partielles ne sont pas disponibles) avec une pointe de 39 % sur la commune de Pignan. C'est d'ailleurs sur ce territoire que l'on retrouve le plus d'urbanisation diffuse, du secteur des Gardies au plan des Pauzes.

En dehors du grand massif forestier qui borde le bassin au nord et à l'ouest sur les 5 communes du bassin de risque n° 3, un ensemble de zones exposées suit la coulée Mosson, lac des Garrigues jusqu'au carrefour entre la D 132 E2 et la D5.

Si les centres urbains de Juvignac, Montpellier, Pignan et St Georges d'Orques sont adossés du côté sud aux zones viticoles de la plaine (ou aux zones urbaines denses dans le cas de la commune de Montpellier), ils présentent leur face nord, sous le vent dominant, face aux zones exposées aux incendies de forêt.

La commune de Murviel les Montpellier est pratiquement entourée d'espace combustibles, excepté le long de ses accès sud est. Dans le secteur du quartier des Hauts de Massane, sur la commune de Montpellier, des zones urbaines denses côtoient des espaces naturels combustibles où le risque incendie de forêt, bien présent, est aggravé par la topographie du site.

Les massifs forestiers bénéficient cependant d'une desserte dense créée à partir d'anciens chemins ruraux mis aux normes pour permettre l'intervention des véhicules de

secours. Un ensemble de citernes utilisées dans le cadre de la défense des forêts contre l'incendie (DFCI) disposées à l'intérieur des massifs forestiers complète le réseau de poteaux incendie (hydrants) des villages, pour assurer les besoins en eau en cas d'incendie dans le massif forestier.

2. Les points critiques

- Le poste de Tamareau situé au nord du bassin n°3 est un carrefour de lignes de transport d'électricité de 400 kV. Une ligne électrique limite le bassin au nord sur la commune voisine de Montarnaud et une autre traverse le bassin de risque sur l'ouest au niveau des garrigues du Mas Dieu et des Blaquières. Ces lignes, sans être elles-mêmes génératrices d'éclosions de feu, sont des ouvrages sensibles surtout en raison des contraintes qu'elles occasionnent aux secours en cas de feu à proximité (cf. feu des Blaquières sur Murviel et Pignan) ;
- Une urbanisation diffuse, pouvant être qualifiée de cabanisation, s'est développée sur le territoire compris entre les communes de Pignan et Murviel les Montpellier. Les accès sont souvent hors normes ou inexistantes.
- Des forêts des collectivités publiques sont présentes sur les communes de Montpellier, Murviel les Montpellier, Pignan et St Georges d'Orques avec des fonctions sociales d'ouverture et d'accueil du public. L'importante forêt privée « les Blaquières » ayant subi un grand incendie de forêt assure les mêmes fonctions sur la commune de Pignan.

3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

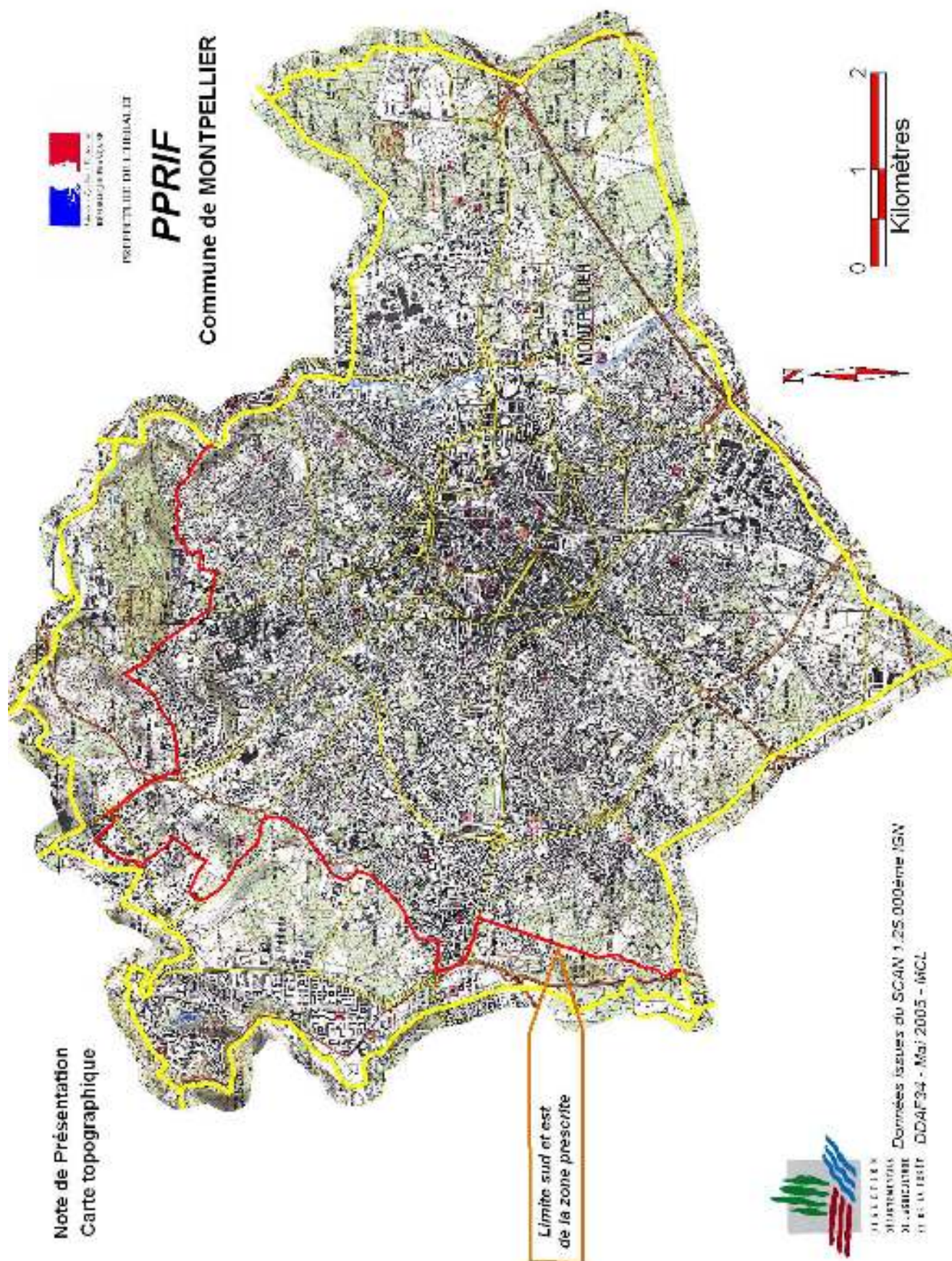
La politique de prévention des incendies de forêt comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions et à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours. Parmi celles-ci, certaines visent à aménager l'espace et à assurer une surveillance estivale :

- Mise en place d'un réseau de surveillance (tours de guet, vigies, ...), d'alerte (PR forestier et PC feu), d'intervention et de lutte (patrouilles forestières et sapeurs pompiers) ;
- Création et entretien par le conseil général de l'Hérault, d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte ;
- Mise en place de points d'eau assurant l'alimentation des véhicules de secours.

L'activité agricole, malheureusement en régression à proximité des zones exposées, constitue néanmoins un moyen efficace de gérer et de cloisonner de vastes espaces soumis à la pression incendiaire.

En effet, ces espaces agricoles :

- Concourent à limiter la propagation du feu et sa puissance par une diminution de la biomasse combustible ;
 - Offrent une position de lutte sécurisée pour les services d'intervention ;
- Permettent d'assurer l'entretien et la pérennité des coupures de combustibles.



III. La commune de MONTPELLIER

L'établissement d'un PPRif sur la commune de Montpellier a été prescrit par l'arrêté préfectoral n°2005.01.1859 du 26 juillet 2005.

1 - Situation

Située au sud-est du bassin du risque n°3, Montpellier est la commune la plus grande de la zone avec une surface de 5723 ha. Les zones boisées n'étant que sur l'ouest et le nord de la commune, la zone étudiée se limite à 1159 Ha de la surface communale et exclue toutes les zones urbaines denses et sans risque.

1-1. La végétation

Les forêts et garrigues occupent 656 ha soit environ 12% du territoire de la commune. Les boisements (peuplement naturel de pins d'Alep et de chênes vert) se situent principalement au nord de la commune sur « le bois de Mont-Maur » et sur le « zoo du Lunaret ».

Ce massif est traversé par la ligne de transport d'énergie électrique 63 kV « Quatre Seigneurs – Saumade ».

Les autres boisements se situent :

- ⇒ le long de la Mosson à l'ouest de la commune ;
- ⇒ autour du « lac des Garrigues » dans le quartier de « la Paillade » ;
- ⇒ dans les quartiers des « Quatre Seigneurs », « Thomassi » mais aussi sur la zone entre « la Paillade » et « les Cévennes » où des friches et des boisements lacunaires sont présents.

La commune de Montpellier est propriétaire du « bois de Mont-Maur », du « zoo du Lunaret » et du bois situé autour du « lac des garrigues » ; ils ont bénéficié de subventions à l'investissement forestier.

1-2. L'urbanisation et les voies de communication

La ville de Montpellier se développe sur les dents creuses de son urbanisation.

L'agriculture est quasiment inexistante sur cette commune.

De nombreuses routes parcourent la commune. La zone d'étude est traversée par la A750 à l'ouest (route de Millau), la RD986 au nord (route de Ganges)

1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La commune de Montpellier a connu cinquante et un incendie ces trente dernières années (annexe 1).

En 1980, dix hectares de forêt ont été détruits, et le 30 mars 1985, un feu a également détruit quinze ha. De nombreux feux de faible importance se sont également déclenchés sur la commune comme ceux du « lac des garrigues » en 2002, ceux de « la Paillade » l'été 2003, ou encore ceux de « Massane » en 2004.

Il n'y a pas de pistes DFCI sur la commune, mais de nombreuses routes normalisées parcourent la commune assurant une desserte correcte de tous les secteurs.

La surveillance est assurée depuis les deux tours de guet de La Gardiole et du Pic Saint Loup et de la vigie de « la Paillade » qui ont toutes les trois une visibilité sur la commune.

La commune de Montpellier dispose en outre d'un corps de sapeurs pompiers dans la zone d'étude dans le quartier de « la Paillade ».

2. Les aléas et les enjeux

Définitions :

Aléa :

Probabilité qu'un phénomène naturel donné se produise en un lieu donné.

Enjeux :

Ensemble de biens exposés pouvant être affectés par un phénomène naturel.

2-1. Méthodologie

Le zonage du risque est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladroresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.

L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut identifier l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

Le calcul d'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.

Le territoire communal sera divisé en pixels (unité de gestion numérique) de 1 hectare (carrés de 100 mètres de côté) sur lesquels seront effectués des calculs permettant d'affecter à chaque pixel un indice pour chaque couche cartographique étudiée. Afin de tenir compte de l'influence réciproque des pixels de proximité, une bande de 200 mètres périmétrale à la commune a aussi été cartographiée et étudiée.

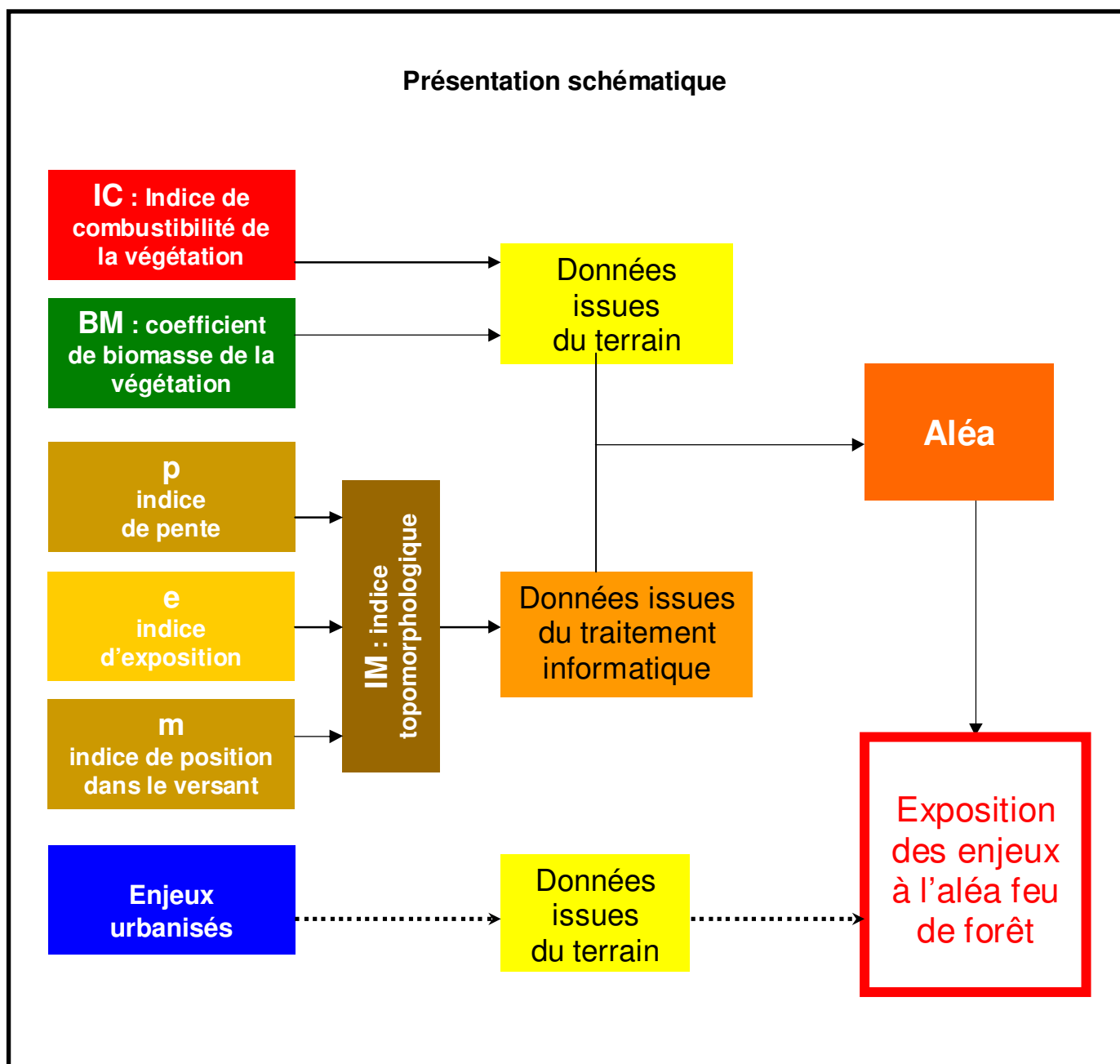
Les enjeux sont bien évidemment les zones urbanisées ainsi que les biens immobiliers présents ou à venir sur le territoire communal.

Le zonage réglementaire sera déduit de la superposition de la carte d'aléa et de la carte des enjeux.

2-2. L'aléa

Les paramètres retenus pour l'étude de l'aléa sont issus de données de terrain et de traitements informatiques.

2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques



L'appréciation de la végétation se fait par le calcul d'un indice de la combustibilité mis au point par le CEMAGREF avec le concours du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault et le C.N.R.S.

L'indice de combustibilité IC :

Les photos aériennes (IGN – 2001 et IFN 1992) et l'image satellite LANDSAT de septembre 1999, permettent de définir un prézonage des zones homogènes avant la procédure de notation du terrain.

La végétation, et notamment les parties débroussaillées sans garantie d'entretien, ont été considérées dans les conditions futures les plus favorables au développement d'un incendie. Par contre, les plantations récentes notées dans leur état actuel affichent un indice relativement moyen compte tenu du faible taux de recouvrement en ligneux hauts. Dans ce cas, l'indice évoluera dans le temps avec le taux de recouvrement des houppiers.

L'indice de combustibilité s'établit ainsi :

$$\text{IC} = 39 + 0,23 \text{ BV (E1 + E2 - 7,18)}$$

Daniel Alexandrian

Estimation de l'inflammabilité et de la combustibilité de la végétation

Bulletin d'information du CEMAGREF n°228 de janvier 1982

(formule développée à dire d'experts sur des peuplements héraultais avec l'aide du SDIS34)

BV est le biovolume de la formation végétale. Il est obtenu par addition des taux de recouvrement de chacune des 4 strates de végétation (ligneux hauts, ligneux bas, herbacées, litière) auxquels on ajoute le taux de recouvrement des chicots et bois morts, s'il y a lieu.

Chacun de ces taux de recouvrement est compris entre 0 (absence de strate) et 10 (strate formant un couvert fermé) ; le biovolume est donc compris entre 0 et 50.

E1 et **E2** sont les notes d'intensité calorique (comprises entre 1 et 8) des deux espèces dominantes : E1 pour les ligneux hauts et E2 pour les ligneux bas ou herbacées.

L'appréciation du biovolume et des notes d'intensité calorique nécessaires à l'établissement de l'indice de combustibilité a fait l'objet de levés systématiques de terrain sur l'ensemble de la commune.

L'indice de combustibilité peut atteindre théoriquement 140. Il est codé en 5 classes :

1. Faible : $\text{IC} < 40$
2. Modéré : $40 \leq \text{IC} < 50$
3. Moyen : $50 \leq \text{IC} < 60$
4. Élevé : $60 \leq \text{IC} < 70$
5. Très élevé : $\text{IC} > 70$

C'est la valeur de la classe (de 1 à 5) qui sera prise en compte dans le calcul final.

L'indice de biomasse BM :

Ce facteur intervient comme coefficient permettant de traduire la biomasse des formations végétales rencontrées. Ainsi, pour une zone urbaine sans biomasse, le coefficient prend la valeur 0 mettant le risque final à valeur nulle également.

Cinq classes sont définies sur le département pour un coefficient variant de 0 à 1,5 :

- zones urbaines sans biomasse : 0
- vignes : 0,5
- cultures, parcs et jardins : 1
- landes, maquis et garrigues : 1,25
- formations forestières (quel que soit l'âge) : 1,5

Les secteurs urbanisés et lotissements avec des terrains parfaitement entretenus se sont vus affecter le coefficient 1 (parcs et jardins) considérant qu'il n'y avait pas aggravation de l'indice de combustibilité.

L'indice de biomasse permet en complément de l'indice de combustibilité de donner leur véritable poids aux formations forestières, même lorsqu'il s'agit de reboisements forestiers récents.

L'indice topomorphologique IM :

Il prend en compte les caractéristiques de l'espace qui influent sur le développement d'un incendie :

La pente « p » qui est facteur d'accélération du front de feu avec les seuils suivants :

- $P < 15\%$: pente faible sans incidence sur la propagation
- $15\% < P < 30\%$: pente moyenne provoquant une accélération modérée du front de feu
- $30\% < P < 60\%$: pente forte avec accélération importante du front de feu
- $P > 60\%$: pente très forte avec risque de turbulence, saute de feu, embrasement.

L'exposition « e » qui traduit la situation du versant par rapport aux vents dominants et à l'ensoleillement.

Trois classes d'exposition ont été définies, chaque exposition correspondant à un quartier de 45° centré sur la valeur moyenne de cette exposition :

- Classe présentant un risque fort qui regroupe les expositions Nord-Ouest / Nord / Nord-Est incluant les versants exposés au mistral et à la tramontane = 3 ;
- Classe intermédiaire qui regroupe les expositions Sud-Ouest / Sud / Sud-Est pour les versants exposés au marin et réchauffés par le soleil pendant la journée = 2 ;
- Classe suscitant un risque faible qui regroupe les expositions Est / Ouest et les terrains plats = 1.

La position dans le versant « m » pondère l'intensité du feu en fonction de la position sur le relief. Quatre classes définissent les situations topographiques de plus en plus défavorables pour la lutte :

- Fond de vallée et plateau = 1
- Bas de pente = 2
- mi-pente = 3
- haut de pente et crête = 4

L'indice final obtenu par combinaison de ces trois critères, intervient dans le calcul comme un facteur, en fonction de la situation topographique et de l'exposition rencontrée, aggravant plus ou moins la propagation et la puissance de l'incendie.

- IM le moins favorable au développement du feu, prend la valeur 0,75 en bas de versant exposition Est ou Ouest et pente < 15%
- IM ayant peu d'incidence pour le développement du feu, prend la valeur 1 :
 - En mi-pente exposition Est ou Ouest et pente < 30%
 - En mi-pente exposition Sud-Est/Sud/Sud-Ouest et pente < 15%
 - En bas de pente exposition Est/Ouest et pente < 60%
- IM favorable au développement du feu, prend la valeur 1,25 dans toutes les autres situations.

2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa

La méthode utilisée consiste à analyser et à combiner en chaque point de la commune les différents paramètres qui interviennent dans la puissance de l'incendie.

Un indice est déterminé pour chaque unité de surface de 1 ha (pixel de 100 mètres par 100 mètres). Les indices sont ensuite regroupés par classe pour déterminer un niveau d'aléa : Faible – Modéré – Moyen – Fort – Très fort.

Les facteurs pris en compte pour déterminer l'indice final de l'aléa sont considérés comme les plus influents dans la propagation des feux, il s'agit de :

1. La combustibilité de la végétation (IC)
2. La biomasse (BM)
3. La topographie et l'exposition par rapport au vent dominant (IM)

L'aléa est calculé comme le produit :

$\text{Aléa} = \text{IC} \times \text{BM} \times \text{IM}$

Chacun des indices est étudié séparément et a fait l'objet d'un levé de terrain ou d'un traitement informatique. La biomasse et la topomorphologie sont intégrées dans le calcul comme coefficient correctif aggravant ou atténuant l'indice de combustibilité.

2-3. Les enjeux

Les enjeux correspondent à des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes.

L'ensemble des enjeux est identifié, répertorié et numérisé (numérisation d'après la photo aérienne IGN 2001 et levés GPS sur le terrain).

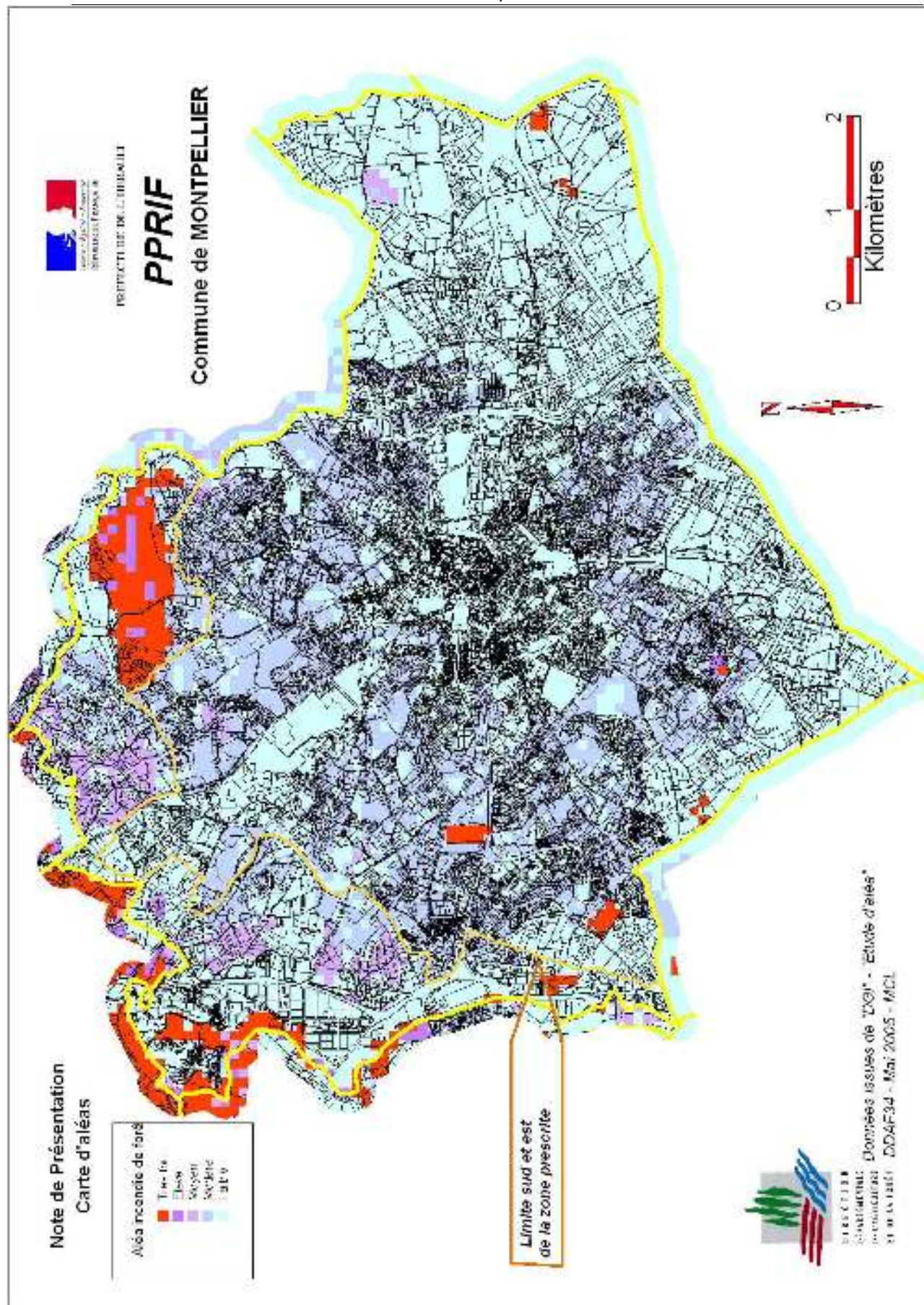
2-4. Résultats

2-4-1. L'aléa

L'indice d'aléa varie de 0 à 153 ; 5 classes d'aléa ont été définies :

1. Faible : de 0 à 39
2. Modéré : de 40 à 49
3. Moyen : de 50 à 59
4. Fort : de 60 à 69
5. Très fort : de 70 à 153

Le risque d'incendie de forêt sera déterminé par superposition de la carte des enjeux à la carte de l'aléa.



La carte d'aléa fait ressortir sur l'ensemble de la commune :

- un aléa très fort (4 % du territoire / 15% de la zone d'étude)

⇒ Au nord de la commune sur le massif du « Bois de Mont Maur » et du zoo de Montpellier. Un feu sur cette zone menacerait le zoo et les centres de recherche de la zone d'activité « Agropolis ».

⇒ Autour du « lac des Garrigues », au nord ouest de la commune, dans le quartier de « la Paillade ».

⇒ le long de la limite communale ouest, sur les berges de la Mosson et autour du « château de Bionne ».

- un aléa moyen à élevé (4 % du territoire / 12% de la zone d'étude)

Principalement dans les futures zones d'urbanisation (« quatre seigneurs », « Thomassi », « Malbosc », etc.) de la commune et ponctuellement dans les zones d'aléa très fort.

- un aléa modéré (29 % du territoire / 13% de la zone d'étude)

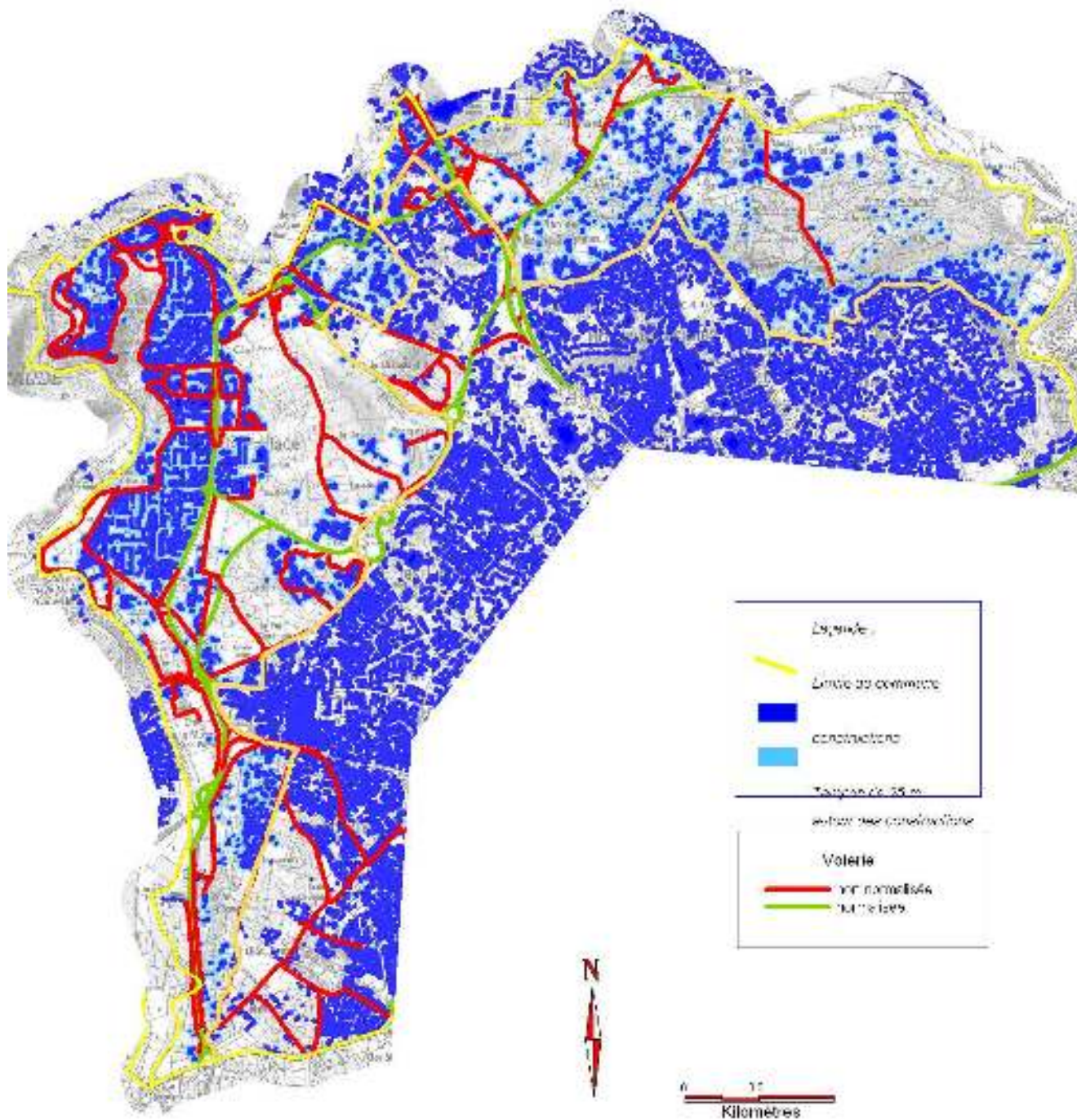
Situé sur des zones d'habitat peu dense

- un aléa faible (63 % du territoire / 60% de la zone d'étude)

Sur toutes les zones d'habitat dense

PPRIF
Commune
de
MONTPELLIER (partie)

Note de présentation
Carte des enjeux



Document issu du SDAP n° 75 000 Ann. "Plan d'Etat" - PPRIF 34 - juin 2005 - MDT

2-4-2. Les enjeux

Les enjeux correspondent à l'état du bâti actuel, c'est à dire des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes. Sont ainsi répertoriés comme enjeux les installations pouvant recevoir du public comme les campings, les zones d'accueil du public, les lieux à forte fréquentation, les infrastructures de communication et les tours de guet.

Pour permettre le croisement plus aisé avec la carte d'aléa, les enjeux sont répertoriés au niveau du pixel de 1 ha. Pour chaque pixel il sera noté la structure de l'habitat (groupé ou diffus) ainsi que sa situation par rapport au réseau d'infrastructures routières publiques (élément facilitant l'évacuation en cas d'incendie et permettant une intervention rapide des moyens de secours).

L'habitat est défini comme groupé s'il y a au minimum 3 habitations pour 2 hectares et si la distance maximum entre 2 habitations est inférieure à 50 mètres (cette distance traduit les obligations du propriétaire, en matière de débroussaillage).

La notion de « défendabilité » est abordée avec ce paramètre. On qualifie de « défendable » une construction située à moins de 100 mètres d'une voie normalisée ouverte à la circulation publique où les services d'incendie et de secours peuvent accéder pour intervenir en sécurité.

La notion de « défendable » ne préjuge pas de la présence des services de secours sur place lors d'un incendie, mais de la certitude qu'ils pourront y accéder sans difficulté.

Une zone « défendable » n'a pas la garantie d'être une zone « défendue ».

L'indice EB (enjeu brut) obtenu par levé de terrain est défini comme suit :

- | | |
|---|--------|
| ➤ absence d'habitat : | EB = 1 |
| ➤ habitat groupé avec issue de secours à moins de 100 m | EB = 2 |
| ➤ habitat groupé avec issue de secours à plus de 100 m | EB = 3 |
| ➤ habitat diffus ou camping | EB = 4 |

L'issue de secours est définie comme une voie revêtue accessible aux véhicules de secours et ne présentant pas de cul de sac.

Globalement sur la commune de Montpellier, les enjeux habités sont identifiés comme de l'habitat groupé et des zones d'activités (« Agropolis », « Euromédecine »). Le zoo de Montpellier constitue également un enjeu important très exposé au risque.

Il existe toutefois quelques bâtiments plus isolés:

- ⇒ Le « château de Bionne » ;
- ⇒ Le « château de la Mosson » ;
- ⇒ Le « château Bon » ;
- ⇒ Quelques bâtiments d'« Agropolis » plus isolés comme « la maison de la Télédétection ».

2-4-3. Le risque incendie de forêt

Pour la commune de Montpellier, les observations suivantes peuvent être faites :

- ⇒ Les secteurs urbanisés sont groupés et les dents creuses de la ville sont en train de se combler. Il n'y a donc pas de développement anarchique de l'urbanisation sur la commune de Montpellier.
- ⇒ La zone la plus exposée au risque est celle du « Zoo du Lunaret » et du « bois de Mont Maur », très fréquentée par les Montpelliérains.
- ⇒ La surveillance des bois autour du « lac des Garrigues » et le long des berges de la Mosson doit rester importante.

La traduction du risque se retrouvera dans les documents graphiques présentant le zonage réglementaire :

- L'aléa très fort d'incendie de forêt sur 4 % du territoire communal (15% de la zone d'étude) va déterminer les « zones de danger » (zones rouges) où les constructions seront interdites, la présence d'enjeux créant un risque certain. Un zonage de transition en zone de précaution forte sera appliqué en tampon contre la zone de danger.
- Certains quartiers, déjà urbanisés où l'aléa fort reste toutefois présent, deviendront des « zones de précaution » (zones bleues) où des prescriptions seront émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.
- Les zones où l'aléa est faible ou nul seront traduites en zones où il n'est pas nécessaire de réglementer l'urbanisation par rapport au risque incendie de forêt et où les précautions d'usage suffiront (zones blanches).

L'occupation du sol et la végétation ont pu évoluer depuis la réalisation de la carte d'aléa, notamment suite à des aménagements divers (défrichements, ...).

Les modifications signalées et constatées sont prises en compte dans la carte du zonage réglementaire soumis à l'enquête publique.

IV – ANNEXES

- 1 – Liste des feux de forêt issue de la base de données Prométhée
([www/promethee.com](http://www.promethee.com))
- 2 – Note de combustibilité des principales essences méditerranéennes
- 3 – Carte d'aléa du bassin de risque n°3
- 4 – Carte du zonage réglementaire du bassin de risque n°3

Annexe 1.

Liste des feux de forêt issue de la base de données PROMETHEE

Carré DFCI	Lieu	Date	Heure	Surface parcourue
M22M12	MONTPELLIER	23/05/1973	11:15	0,8000
M22M12	MONTPELLIER	12/07/1973	11:50	1,0000
M22M12	MONTPELLIER	09/08/1973	15:00	5,0000
M22M12	MONTPELLIER	26/11/1973	14:00	3,0000
M22M12	MONTPELLIER	18/06/1975	18:14	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	28/06/1975	13:02	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	16/01/1976	14:20	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	24/01/1976	14:20	0,5000
M22M12	MONTPELLIER	03/09/1976	16:30	1,5000
M22M12	MONTPELLIER	27/07/1977	15:45	0,3000
M22M12	MONTPELLIER	03/09/1978	18:30	3,0000
M22M12	MONTPELLIER	09/04/1980	14:15	1,0000
M22M12	MONTPELLIER	20/06/1980	15:41	2,0000
M22M12	MONTPELLIER	22/07/1980	14:50	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	24/07/1980	14:54	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	25/07/1980	10:31	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	12/08/1980	12:17	10,0000
M22M12	MONTPELLIER	12/09/1980	22:54	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	10/10/1980	17:10	0,1000
HD04L4	MONTPELLIER	06/01/1981	20:10	2,0000
HD24C3	MONTPELLIER	11/02/1981	15:19	1,5000
HD24A4	MONTPELLIER	01/09/1981	16:43	2,0000
HD24C4	MONTPELLIER	10/07/1982	17:00	0,5000
HD04L4	MONTPELLIER	30/03/1985	11:25	15,0000
HD24A5	MONTPELLIER	02/05/1985	20:20	0,1000
HD24A4	MONTPELLIER	16/09/1985	10:50	1,0000
HD04L4	MONTPELLIER	29/09/1985	15:25	2,5000
HD24A2	MONTPELLIER	22/03/1988	14:00	0,1000
HD24C3	MONTPELLIER	20/07/1989	16:50	0,9000
HD04L4	MONTPELLIER	25/08/1989	21:00	1,5000
HD24A4	MONTPELLIER	10/07/1990	15:15	2,0000
HD24C3	MONTPELLIER	17/07/1991	16:15	1,0000
HD24A4		04/08/1992	14:20	3,0000
HD04L4		13/07/1995	15:30	0,2000
HD04K5		08/08/1995	14:00	0,7500
HD24B4		19/08/1995	17:00	1,5000
HD04L4	LAC DES GARRIGUES	12/09/1996	11:56	0,0600
HD24C5	Zoo Lunaret	08/08/2000	14:40	0,0100
HD04L4		08/08/2001	18:12	0,0100
HD04L5		12/08/2001	15:45	0,3000
HD24B5		14/09/2001	17:03	0,1000
HD24E4	BOIS DE DOSCARES	15/07/2002	16:50	2,0000
HD04L4	Lac des Garrigues	23/07/2002	17:11	1,7000

HD04L4	Lac des garrigues	24/07/2002	13:25	0,5000
HD24C3	lac des garrigues	16/08/2002	18:03	0,0500
HD04L5	puesh de massane	24/06/2003	19:08	0,1000
HD04L4	Paillade	02/07/2003	13:58	0,2000
HD24C3	MOSSON PAILLADE	31/07/2003	16:10	0,1000
HD04C4	La Paillade	12/08/2003	15:15	1,1300
HD04L4	Massane	02/07/2004	12:42	2,1400
HD04L4	Haut de Massane	02/07/2004	19:14	0,0100
Total				73,1600



PROMETHEE

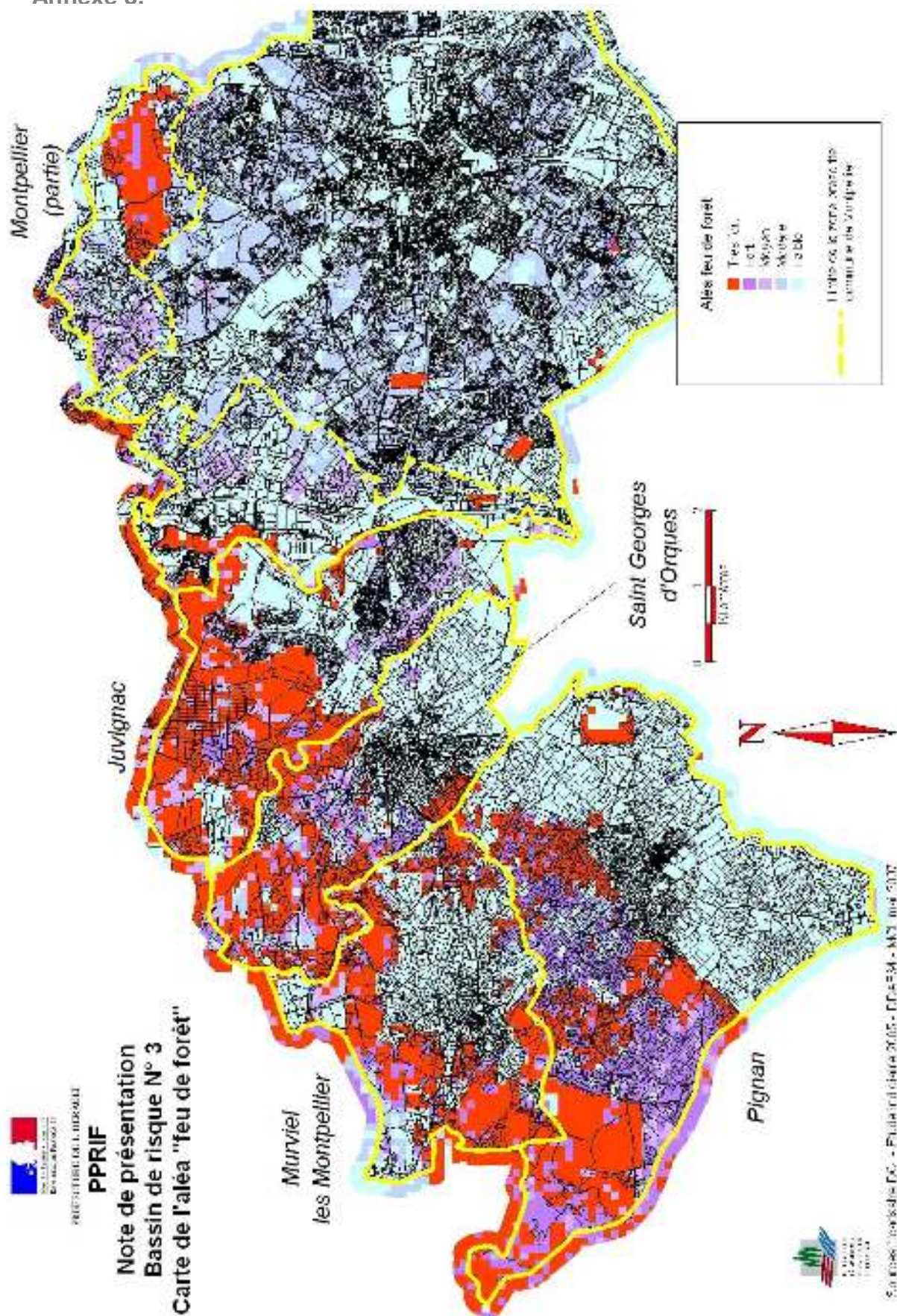
Site Web : WWW.promethee.com

Annexe 2.

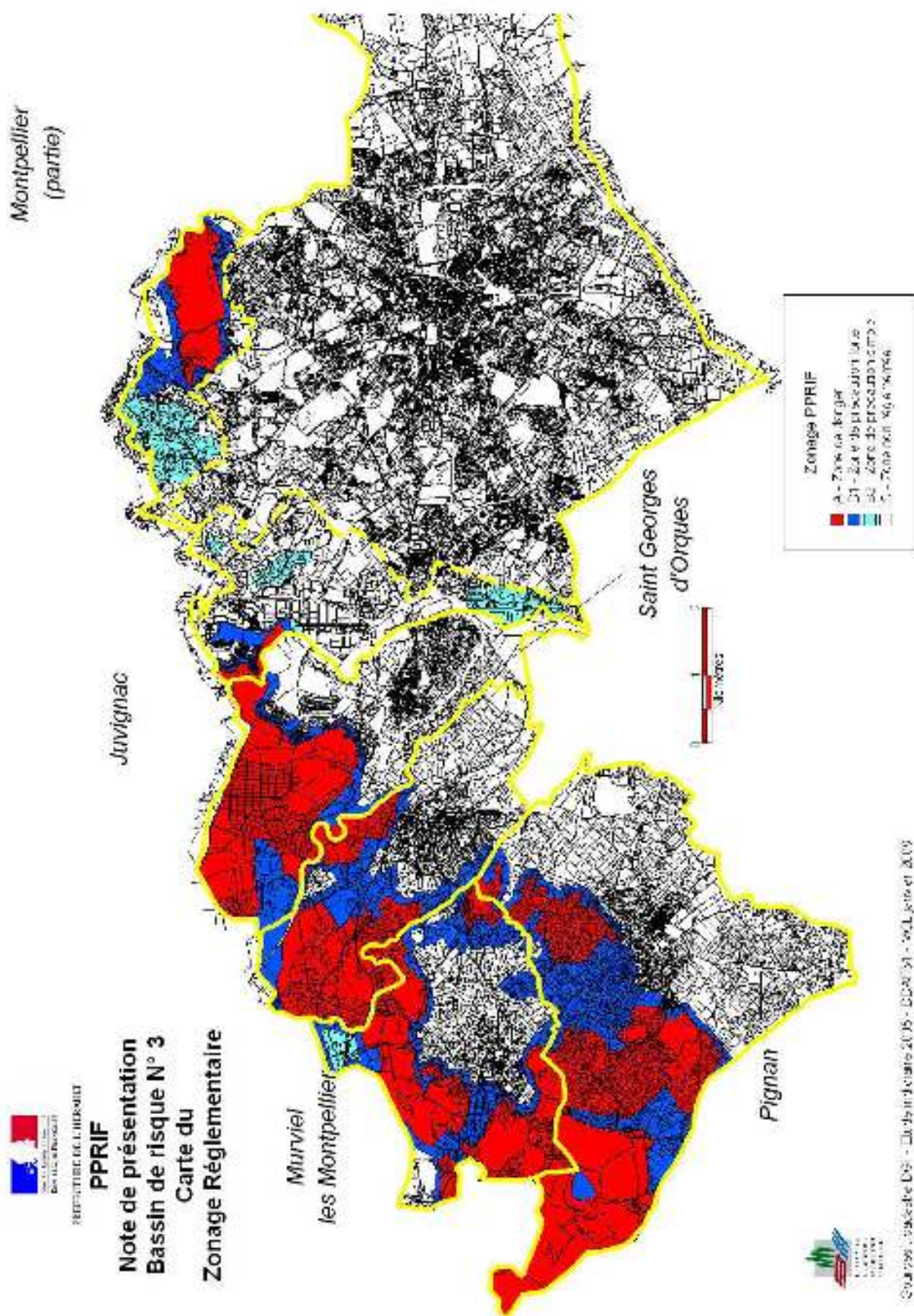
Notes de combustibilité des principales espèces dominantes de la végétation méditerranéenne

LIGNEUX HAUTS		LIGNEUX BAS		HERBACEES	
Arbousier	5	Ajonc épineux	8	Agrostis	1
Cèdre	6	Amélanchier	3	Anthylide	1
Châtaignier	5	Bruyère arborescente	8	Aphyllanth	1
Chêne pubescent	5	Bruyère à balais	7	Avoine	1
Chêne vert	7	Bruyère cendrée	6	Brachypode des bois	1
Cypres	6	Bruyère multiflore	6	Brachypode penné	1
Douglas	6	Buis	5	Brachypode rameux	1
Epicéa	6	Callune	6	Brome érigé	1
Erable	5	Canne de Provence	5	Canche flexueuse	1
Frêne	2	Chêne kermès	8	Dactyle	1
Hêtre	2	Ciste blanc	6	Fétuques	1
Noisetier	2	Ciste à f. de sauge	3	Fougère Aigle	2
Olivier	5	Ciste de Montpellier	3	Fromental	1
Orme	2	Eglantine	5	Inule visqueuse	1
Peuplier	2	Epine du Christ	3		
Pin d'Alep	8	Filaria	5		
Pin maritime	7	Genêt à balais	5		
Pin noir	7	Genêt d'Espagne	5		
Pin pignon	7	Genêt purgatif	7		
Pin sylvestre	7	Genêt scorpion	8		
Pin de Salzman	7	Genévrier commun	7		
Robinier	2	Genévrier oxycèdre	7		
Sapin	6	Lavande stéclade	5		
Saule	2	Lavande à larges f.	5		
		Pistachier lentisque	4		
		Prunellier	4		
		Romarin	5		
		Ronces	6		
		Stæheline	3		
		Térébinthe	4		
		Thym	4		

Annexe 3.



Annexe 4.





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

38 Rue DE L'AIGUILLERIE 4EMME GAUCHE
34000 MONTPELLIER

Dossier : 2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 GAUCHE

Date d'expertise : 21/05/2026

Objet : **DPE NON REALISABLE Absence de système de chauffage**

Nous avons été missionné le 21/05/2026 pour établir un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) pour l'ouvrage :
38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Au regard des critères techniques suivants :

Absence de système de chauffage

En application de l'article R.126-15 du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique (Extrait ci-dessous) et de l'arrêté du 8 octobre 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique

La présente sous-section s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du [code du patrimoine](#) ;
- f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

De plus, en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le DPE est joint au contrat de location lors de sa conclusion, sauf :

- S'il s'agit d'un contrat de bail rural ;
- Lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Bien entendu, de facto, et conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12 °C. **Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage pour qu'il y ait DPE.** Il n'est donc pas autorisé d'« inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage. »

Conclusions :

Le présent ouvrage ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.

Fait en nos locaux, le 21/05/2026

GUARINIELLO Marc

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un Etat des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :
Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location. 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. Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

N° de dossier : 2026-SCI ADAM
COTFASTIS 4 G

Date de création : 21/05/2026 Date de visite : 21/05/2026

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

Localisation du ou des immeubles bâtis
Département : 34000 - Commune : MONTPELLIER
Type d'immeuble : Appartement Appartement
Adresse (et lieudit) : 38 Rue DE L'AIGUILLERIE
Référence(s) cadastrale(s) :
Etage : 3ème Etage - N° de porte : - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété :
Installation en service le jour de la visite : Oui
Date ou année de construction : Avant 1948 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans
Distributeur d'électricité : ENEDIS

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS
Adresse : 8 Rue Saint-Pierre 11230 CHALABRE
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Nom, prénom : SCP LEDOUCEN CANDON
Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor 34080 MONTPELLIER
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur :
Nom et prénom : GUARINIELLO Marc
Dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : ODI-00261 du 29/04/2022 valable jusqu'au 28/04/2029
Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE
Adresse de l'entreprise : 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS
N° SIRET : 844 502 013 00015
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA 49 BOULEVARD DES ARCEAUX 34000 MONTPELLIER
N° de police et date de validité : 11474624004



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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;

inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☒ 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☒ 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☒ 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- ☐ P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☐ IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.



La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Anomalies

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Détail des Anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies + remarques Localisation non obligatoire	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
(B1) - Appareil général de commande et de protection			
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.		
(B3) - Prise de terre et installation de mise à la terre			
B3.3.1d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.		
B3.3.3a	La connexion du conducteur de terre, de la liaison équipotentielle principale ou du conducteur principal de protection, sur la borne ou barrette principale de terre, n'assure pas un contact sûr et durable.		
B3.3.4b	La section du conducteur de la liaison équipotentielle principale est insuffisante.		



B3.3.4d	Au moins une connexion visible du conducteur de la liaison équipotentielle principale sur les éléments conducteurs n'assure pas un contact sûr et durable.		
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		
(B4) - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs de chaque circuit			
B4.3a1	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.		
B4.3b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).		
B4.3j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.		
(B5) - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche			
B5.3a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les		



	masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance > 2 ohms).		
(B7) - Matériels présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension			
B7.3b	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé.		
B7.3d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
(B8) - Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage			
B8.3a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		
B8.3b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.		
B8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

- (1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
- * Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.

Détail des informations complémentaires	
N° article (1)	Libellé des informations



B11.a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égal 30 mA.
B11.b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11.c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée

6 – Avertissement particulier

N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
Aucun		

Autres constatations diverses :

Ne pas pouvoir interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique en cas d'incendie, d'intervention sur l'installation ou de danger. Risques de choc électrique au contact de masses anormalement mises sous tension sans coupure automatique de l'alimentation du circuit ou du matériel concerné. Risque d'échauffement anormal (conducteurs d'une canalisation, interrupteur, etc...) lors d'une surcharge, d'un court-circuit ou d'une mauvaise qualité de connexion pouvant entraîner leur détérioration et provoquer un incendie. Risque lors d'un défaut, d'une différence de potentiel, pouvant être la cause d'une électrocution. Cette différence de potentiel peut être particulièrement dangereuse dans ces locaux compte tenu de la présence d'eau fréquente. Risque pour une personne d'entrer en contact avec des parties de l'installation électrique normalement sous tension, ce contact pouvant entraîner l'électrisation voir l'électrocution. Risque d'électrisation, voire d'électrocution d'une personne ou d'incendie du fait d'un matériel ou d'un montage inadapté à l'usage ou devenu dangereux par vétusté. Les risques d'accident dus à la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les contacts directs, par défaut d'entretien, usure normale ou anormale de l'isolation, ou imprudence, voire de protection contre les contacts indirects en cas de matériel électrique en défaut. Cette mesure est destinée à assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou partie de l'installation électrique intéressée, dès l'apparition d'un faible courant de défaut à la terre. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
E.1 d	- installation de mise à 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 équipotentielle 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	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisé

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel



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

Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

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

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Visite effectuée le : 21/05/2026

Etat rédigé à PALAVAS LES FLOTS, le 21/05/2026

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc



8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection (1⁽¹⁾ / B1⁽²⁾) :

cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2⁽¹⁾ / B2⁽²⁾) :

ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre (2⁽¹⁾ / B3⁽²⁾) :

ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Dispositif de protection contre les surintensités (3⁽¹⁾ / B4⁽²⁾) :

les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ / B5⁽²⁾) :

elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence prive, 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.

Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ - B6⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5⁽¹⁾ - B7⁽²⁾) :

les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6⁽¹⁾ - B8⁽²⁾) :

ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2⁽¹⁾ - B9⁽²⁾) :

lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine (P3⁽¹⁾ - B10⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires (IC⁽¹⁾ - B11⁽²⁾) :

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, etc.) 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.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Socles de prise de courant de type à puits :

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

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600



CERTIFICAT DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termites métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr – site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026



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



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL

49 BD DES ARCEAUX

34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Energie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

11062600000012



1/2

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92227 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1



CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU **PLOMB** (CREP)

N° de dossier :
2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 G

Date de visite : 21/05/2026
Date de commande : 21/05/2026

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS Adresse : 8 Rue Saint-Pierre CP - Ville : 11230 CHALABRE Lieu d'intervention : 38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER	Nom - Prénom : SCP LEDOUCEN CANDON Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor CP - Ville : 34080 MONTPELLIER

Concerne	Nature de la mission	
☒ Parties privatives	☒ Avant vente	Présence d'enfant mineur de - de 6 ans : Non
☐ Parties communes	☐ Avant location	Occupation du logement : Vide
	☐ Avant travaux	

Matériel utilisé

Appareil à fluorescence X de marque	Date limite d'utilisation de la source	Nature du radionucléide	Activité à la date de chargement	N° Série	Date de chargement de la source radioactive	ASN n°	Nom de la personne compétente PCR
FONDIS PB200i	10/03/2029	Co57	185MBq	1338	11/03/2025	2520.25	ALARA MARC GUARINIELLO

Conclusion

Lors de la présente mission, 56 unités de diagnostics ont été contrôlées.
Le jour de l'expertise, il a été repéré au moins une unité de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint). Présence de revêtements non dégradés ou non visibles ou en état d'usage contenant du plomb (classe 1 et 2), le propriétaire du bien doit alors veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
-------	--------------	----------	----------	----------	----------



Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	56/100%	0 / 0.0%	53 / 94.6%	0 / 0.0%	3 / 5.4%	0 / 0.0%
---	---------	----------	------------	----------	----------	----------

« S'il existe au moins une unité de classe 1 ou 2 insérer la phrase suivante : « Le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures ou égale aux seuils définis par les articles L 1334-7 et L 1334-8 du Code de la Santé Publique. Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leurs dégradations futures. »

« S'il existe au moins une unité de classe 3 insérer la phrase suivante : « Le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures ou égale aux seuils définis par articles L 1334-7 et L 1334-8 du Code de la Santé Publique.

En application de l'article L 1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

Désignation du diagnostiqueur	
Nom - Prénom : GUARINIELLO Marc N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE	Signature de l'auteur du constat GUARINIELLO Marc  SAS MAG EXPERTISE 51 les Cabanes de Carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS Siret : 844 502 013 00015 Tél : 06 47 66 14 54

Sommaire

1. Synthèse des résultats	4
a. Classement des unités de diagnostic (cf tableau page 1)	4
b. Situations de risque de saturnisme infantile	4
c. Facteurs de dégradation du bâti	4
2. Mission	4
a. Objectif de la prestation	4
b. Références réglementaires	5
3. Description du ou des bâtiments	5
4. Le laboratoire d'analyse éventuel	6
5. Tableau récapitulatif des relevés	7
6. Commentaires sur les informations indiquées	12
a. Classement des unités de diagnostic	12
b. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb	12
c. Définition des facteurs de dégradation du bâti	12
7. Signatures et informations diverses	14



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



8.	Schémas	16
9.	NOTICE D'INFORMATION	17
10.	CERTIFICAT DE COMPETENCE	19
11.	ATTESTATION D'ASSURANCE	22



1. Synthèse des résultats

Le jour de l'expertise, il a été repéré au moins une unité de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint). Présence de revêtements non dégradés ou non visibles ou en état d'usage contenant du plomb (classe 1 et 2), le propriétaire du bien doit alors veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

a. Classement des unités de diagnostic (cf tableau page 1)

	TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	56/100%	0 / 0.0%	53 / 94.6%	0 / 0.0%	3 / 5.4%	0 / 0.0%

b. Situations de risque de saturnisme infantile

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

c. Facteurs de dégradation du bâti

Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		Non
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local		Non
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité.		Non

2. Mission

a. Objectif de la prestation

La prestation a pour objectif de réaliser le constat de risque d'exposition au plomb dont le propriétaire doit disposer lors de la vente du bien concerné.

Elle consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Lorsque le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le constat de risque d'exposition au plomb ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Pour les locaux annexes de l'habitation, seuls ceux qui sont destinées à un usage courant seront examinés.

Nota : Le présent rapport constitue une aide à l'évaluation du risque d'intoxication par le plomb des salariés. Ce dernier reprend la même méthodologie que le CREP (constat des risques d'exposition au plomb). Néanmoins,



l'opérateur de repérage aura l'opportunité de repérer les zones homogènes et les matériaux bruts ne seront pas pris en compte dans le comptage des UD (Unités de diagnostic).

a. Références réglementaires

- Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004,
 - Décret n° 99-483 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L.32-1 à L.32-4 du Code de la Santé Publique
 - Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 (Article R 1334-11 du Code de la Santé Publique),
 - Décret n°2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L 271-6 du code de la Construction et de l'Habitation,
 - Articles L 1334-1 à L 1334- 12 du Code de la Santé Publique,
 - Arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb, réalisés en application de l'article L. 1334-2 du code de la santé publique,
 - Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb et au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,
 - Arrêté du 7 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification,
 - Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du Code de la Santé Publique),
 - Norme NF X46-030 : Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb.
- Décret 2006-474 du 25 avril 2006 - arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. L'auteur du constat précise si l'identification des revêtements contenant du plomb dans les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 est réalisée :
- dans le cas de la vente d'un bien en application de l'article L. 1334-6 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc...) ;
 - dans le cas de la mise en location de parties privatives en application de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc...) ;
 - dans le cas de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ou hors contexte de travaux, pour les parties communes en application de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements des parties communes (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc...).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Lorsque le constat porte sur des parties privatives, et lorsque le bien est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

3. Description du ou des batiments

DESCRIPTION DU SITE	
PROPRIETAIRE DU OU DES BATIMENTS	
Nom ou raison sociale	: SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS
Adresse	: 8 Rue Saint-Pierre



Code Postal : 11230
Ville : CHALABRE

PERIMETRE DE LA PRESTATION

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les bâtiments auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT
Commune : MONTPELLIER
Adresse : 38 Rue DE L' AIGUILLERIE
Code postal : 34000
Information complémentaire : Autres Appartement
Référence cadastrale :
Lots de copropriété :

LOCAUX VISITES

Séjour + cuisine

Entrée

Salle d'eau

Mezzanine

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Locaux et ouvrages non visites, justifications

Aucune

Local(s)	Justification(s)	Préconisation(s)
Sans objet	Aucune	

Commentaires

Aucun

4. Le laboratoire d'analyse éventuel

Laboratoire

Nom du laboratoire (nom du contact, adresse,...) : Sans objet



5. Tableau récapitulatif des relevés

N°	Pièces	Zone	Unité de diagnostic ou élément	Substrat	Revêtement apparent	Etat de conservation	Mesure 1 (mg/c m²)	Mesure 2 (mg/c m²)	Mesure 3 (mg/c m²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs * de dégradation du bâti	Obs.
1	Etalonnage						1.0						
2	Séjour cuisine +		Sol		Carrelage		0.5	0.4			0		
3	Séjour cuisine +		Plafond	Platre	Peinture		0.4	0.2			0		
4	Séjour cuisine +	A	Mur	Platre	Peinture		0.2	0.6			0		
5	Séjour cuisine +	B	Mur	Platre	Peinture		0.0	0.6			0		
6	Séjour cuisine +	C	Mur	Platre	Peinture		0.6	0.5			0		
7	Séjour cuisine +	D	Mur	Platre	Peinture		0.0	0.3			0		
8	Séjour cuisine +	E	Mur	Platre	Peinture		0.6	0.6			0		
9	Séjour cuisine +	F	Mur	Platre	Peinture		0.2	0.7			0		
10	Séjour cuisine +	G	Mur	Platre	Peinture		0.6	0.0			0		
11	Séjour cuisine +	H	Mur	Platre	Peinture		0.7	0.2			0		



12	Séjour cuisine	+	I	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.6			0		
13	Séjour cuisine	+	J	Mur	Platre	Peinture		0.0	0.4			0		
14	Séjour cuisine	+	K	Mur	Platre	Peinture		0.3	0.2			0		
15	Séjour cuisine	+	L	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.5			0		
16	Séjour cuisine	+	M	Mur	Platre	Peinture		0.2	0.2			0		
17	Séjour cuisine	+	N	Mur	Platre	Peinture		0.6	0.6			0		
18	Séjour cuisine	+	O	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.7			0		
19	Séjour cuisine	+	P	Mur	Platre	Peinture		0.7	0.1			0		
20	Séjour cuisine	+	Q	Mur	Platre	Peinture		0.5	0.7			0		
21	Séjour cuisine	+	D	Fenêtre 1	Bois	Peinture		0.1	0.4			0		
22	Séjour cuisine	+	D	Fenêtre 1 Exterieur	Bois	Peinture		0.0	0.7			0		
23	Séjour cuisine	+	D	Fenêtre 1 Bâti	Bois	Peinture		0.5	0.0			0		
24	Séjour cuisine	+	A	Porte 1	Bois	Peinture		0.4	0.0			0		
25	Séjour cuisine	+	A	Porte 1 Exterieur	Bois	Peinture		0.0	0.6			0		



26	Séjour cuisine +	A	Porte 1 Bâti	Bois	Peinture		0.2	0.0			0		
27	Entrée		Sol		Carrelage		0.2	0.7			0		
28	Entrée		Plafond	Platre	Peinture		0.7	0.3			0		
29	Entrée	A	Mur	Platre	Peinture		0.2	0.1			0		
30	Entrée	B	Mur	Platre	Peinture		0.1	0.5			0		
31	Entrée	C	Mur	Platre	Peinture		0.3	0.3			0		
32	Entrée	D	Mur	Platre	Peinture		0.5	0.2			0		
33	Entrée	A	Porte 1	Bois	Peinture		2			EU	2		
34	Entrée	A	Porte Extérieur 1	Bois	Peinture		2			EU	2		
35	Entrée	A	Porte 1 Bâti	Bois	Peinture		3			EU	2		
36	Salle d'eau		Sol		Carrelage		0.6	0.3			0		
37	Salle d'eau		Plafond	Platre	Peinture		0.2	0.7			0		
38	Salle d'eau	A	Mur	Platre	Peinture		0.5	0.5			0		
39	Salle d'eau	B	Mur	Platre	Peinture		0.3	0.0			0		
40	Salle d'eau	C	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.5			0		
41	Salle d'eau	D	Mur	Platre	Peinture		0.7	0.6			0		
42	Salle d'eau	E	Mur	Platre	Peinture		0.0	0.4			0		
43	Salle d'eau	F	Mur	Platre	Peinture		0.7	0.3			0		
44	Salle d'eau	G	Mur	Platre	Peinture		0.5	0.4			0		
45	Salle d'eau	H	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.3			0		
46	Salle d'eau		Fenêtre 1	Bois	Peinture		0.2	0.3			0		



47	Salle d'eau		Fenêtre Extérieur 1	Bois	Peinture		0.2	0.0			0		
48	Salle d'eau		Fenêtre Bâti 1	Bois	Peinture		0.1	0.7			0		
49	Salle d'eau		Porte 1	Bois	Peinture		0.0	0.3			0		
50	Salle d'eau		Porte Extérieur 1	Bois	Peinture		0.2	0.3			0		
51	Salle d'eau		Porte 1 Bâti	Bois	Peinture		0.1	0.3			0		
52	Mezzanine		Sol		Bois		0.4	0.1			0		
53	Mezzanine		Plafond	Platre	Peinture		0.7	0.5			0		
54	Mezzanine	A	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.3			0		
55	Mezzanine	B	Mur	Platre	Peinture		0.0	0.6			0		
56	Mezzanine	C	Mur	Platre	Peinture		0.3	0.6			0		
57	Mezzanine	D	Mur	Platre	Peinture		0.4	0.6			0		
58	Etalonnage						1.0						

* Facteurs de dégradation du bâti :

1 : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré

2 : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées

3 : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repéré

Tableau de classement des pièces du bâti

Pièce	UD Classe 0	UD Classe 1	UD Classe 2	UD Classe 3	Non Mesuré
Séjour + cuisine	25 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
Entrée	6 / 66.7%	0 / 0.0%	3 / 33.3%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
Salle d'eau	16 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Mezzanine	6 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
-----------	------------	----------	----------	----------	----------



6. Commentaires sur les informations indiquées

a. Classement des unités de diagnostic

Le classement de chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations est établi conformément au tableau suivant :

CONCENTRATION EN PLOMB	TYPE DE DEGRADATION	CLASSEMENT
< SEUILS		0
> SEUILS	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

Légende :

- 1 et 2 - Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future.
- 3 -Le propriétaire doit :
 - Procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.
 - Communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à faire des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

b. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. Pour décrire l'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb, l'auteur du constat a le choix entre les 4 catégories suivantes :

- Non visible : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible ;
- Non dégradé
- Etat d'usage, c'est à dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, micro fissures...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles ;
- Dégradé, c'est à dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

c. Définition des facteurs de dégradation du bâti

LEGENDE



Présence d'au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	1
Présence de traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	2
Présence de plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses tâches d'humidité	3



7. Signatures et informations diverses

Je soussigné, GUARINIELLO Marc, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI CERTIFICATION pour la spécialité : CREP PLOMB.

Cette information est vérifiable auprès de : CESI CERTIFICATION

Je soussigné, GUARINIELLO Marc, diagnostiqueur pour l'entreprise SAS MAG EXPERTISE dont le siège social est situé à PALAVAS LES FLOTS.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Transmission du constat à l'A.R.S. : Une copie du CREP est transmise sous 5 jours à l'Agence Régionale de la Santé du département d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation du bâti est relevé (en application de l'article R. 1334-10 du code de la santé publique), l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 25/05/2026

Signature :

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

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

Validité du rapport

Durée de validité : jusqu'au 20/05/2027

Conformément à l'article R 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la validité du présent rapport est limitée à moins de 1 an (sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L 271-5) par rapport à la date de promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie de l'immeuble bâti objet du présent rapport ; la date d'établissement du rapport étant prise en référence.

Pièces jointes :

- Néant

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com

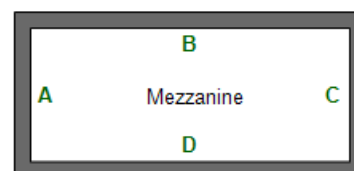
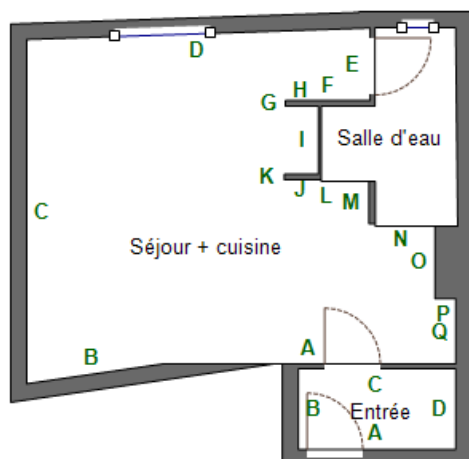
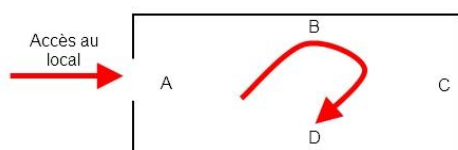


MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS





8. Schémas





9. NOTICE D'INFORMATION

Annexe II de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
Cette note fait partie intégrante du rapport auquel elle est jointe

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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



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

Si vous êtes enceinte :

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

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



10. CERTIFICAT(s) DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





ATTESTATION DE REMISE D'INVENTAIRE

Dossier Porteur : T340524

Date d'émission : 26/01/2026

Date de prochain inventaire : 26/01/2029

Origine : FO

Transmis par : M. LE DIRECTEUR D'ALARA EXPERTISE via compte: pcr@alara-expertise.fr

Contenu : - Captured'écran2026-01-26140323.png



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



11. ATTESTATION D'ASSURANCE

Klarity.

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 22/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

MAG EXPERTISE
Représenté par : **Guariniello Marc**
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS-LES-FLOTS
N° SIREN : **844502013**
Date de création : **17-12-2018**
Téléphone : **0679979447**
Email : **mg.magexpertise@gmail.com**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n° **CDIAGK001995** souscrit à effet du 22/05/2025. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **300 000 €** par sinistre et **500 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **15 juillet 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang



SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

8 Rue Saint-Pierre

11230 CHALABRE

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX
ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES
BATIS**

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008
LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier :
2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 G

Date d'intervention : 21/05/2026
Date de commande : 21/05/2026

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS Adresse : 8 Rue Saint-Pierre CP - Ville : 11230 CHALABRE Lieu d'intervention : 38 Rue DE L' AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER	Nom - Prénom : SCP LEDOUCEN CANDON Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor CP - Ville : 34080 MONTPELLIER

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : GUARINIELLO Marc N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE	Assurance : AXA N° : 11474624004 Adresse : 49 BOULEVARD DES ARCEAUX CP - Ville : 34000 MONTPELLIER
--	---

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.

Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses



Sommaire

1. SYNTHÈSES	3
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
2. MISSION	4
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	5
d. Rapports précédents	5
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	5
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	6
5. RESULTATS DÉTAILLÉS DU REPERAGE	7
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	8
7. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS	8
8. SCHÉMA DE LOCALISATION	9
9. GRILLES D'ÉVALUATION	10
10. CERTIFICAT DE COMPÉTENCE	11
11. ATTESTATION D'ASSURANCE	12
12. ACCUSE DE RÉCEPTION	15



1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées
03/08/2022	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
03/08/2022	Sans objet	Aucun			

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégradé
MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle
MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique
AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau
AC2 : Action corrective de 2^{ème} niveau



Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

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

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr

Décret n° 2010 - 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,



Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 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 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par : Eurofins Analyses pour le Bâtiment Sud 73C av du Pascalet 30310 VERGEZE - N° accréditation : 1-5922 Valide jusqu'au : Sans objet, aucune analyse.

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants : Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes : Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Propriétaire du ou des bâtiments

Nom ou raison sociale : SCI ADAM - M. et Mme COTSFTIS



Adresse : 8 Rue Saint-Pierre
Code Postal : 11230
Ville : CHALABRE

Périmètre de la prestation

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT
Code postal: 34000
Commune : MONTPELLIER
Adresse : 38 Rue DE L' AIGUILLERIE
Type de bien : Autres Appartement
Référence cadastrale :
Lots du bien :
Nombre de niveau(x) : 1
Nombre de sous sol : 0
Année de construction : Avant 1948

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Pas d'accompagnateur

Document(s) remi(s)

Aucun

4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Séjour + cuisine	(- Carrelage)	(Platre - Peinture)	(Platre - Peinture)	
Entrée	(- Carrelage)	(Platre - Peinture)	(Platre - Peinture)	
Salle d'eau	(- Carrelage)	(Platre - Peinture)	(Platre - Peinture)	
Mezzanine	(- Bois)	(Platre - Peinture)	(Platre - Peinture)	

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.



5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifié	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocages, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Séjour + cuisine				Aucun prélèvement			Non				
Entrée							Non				
Salle d'eau							Non				
Mezzanine							Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer)

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, **GUARINIELLO Marc**, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI **CERTIFICATION** pour la spécialité : **AMIANTE**
Cette information est vérifiable auprès de : **CESI CERTIFICATION** 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

Je soussigné, **GUARINIELLO Marc**, diagnostiqueur pour l'entreprise **SAS MAG EXPERTISE** dont le siège social est situé à **PALAVAS LES FLOTS**.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : **GUARINIELLO Marc**

Fait à : **PALAVAS LES FLOTS**

Le : **21/05/2026**

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé

7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;

2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception ;

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com

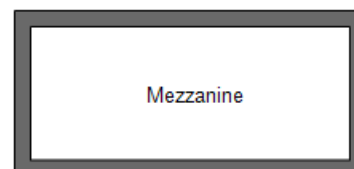
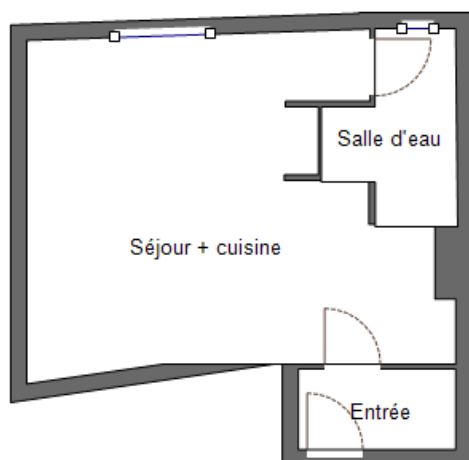


3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org

8. SCHÉMA DE LOCALISATION



Légende :



Présence d'amiante



Conduit



Faux Plafond



Dalles de sol



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



9. GRILLES D'ÉVALUATION

Aucune

Annexe : photos(s)

Aucune photo(s)

Annexe : Rapport(s) analyse(s) laboratoire COFRA



10. CERTIFICAT DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termite métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAQUIER Lionel

Amiante sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante avec mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

DPE individuel
Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Electricité
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Gaz
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Plomb sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Termites métropole
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 03/06/2025 - Date d'expiration : 02/06/2032

Etat de l'installation intérieure électricité
Date d'effet : 03/03/2025 - Date d'expiration : 02/03/2032

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments
Date d'effet : 03/03/2025 - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr – site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 13 sur 15





12. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à SAS MAG EXPERTISE)

Je soussigné SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS propriétaire d'un bien immobilier situé à 38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER accuse bonne réception le 25/05/2026 du rapport de repérage amiante provenant de la société SAS MAG EXPERTISE (mission effectuée le 21/05/2026).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997
l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.54)

N° de dossier : 2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 G

Date de commande : 21/05/2026

Date de visite : 21/05/2026

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Nature du bien : Appartement

Etage : 4ème Etage

Lot(s) : et/ou Numéro de porte :

Date de construction : Avant 1948

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

Adresse : 8 Rue Saint-Pierre

Code Postal et Ville : 11230 CHALABRE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	18.89
Salle d'eau	3.17
Entrée	1.99
Mezzanine	6.68

4 - Superficie privative totale du lot : **30.73 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)

6 - Superficie annexe totale du lot : **0 m²**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 25/05/2026

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL

49 BD DES ARCEAUX

34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance Énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -État de l'installation intérieure de l'électricité
- État de l'installation intérieure du gaz
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP)
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac



**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Accréditation
n° 4-0646

portée disponible sur
www.cofrac.fr



CERTIFICATION
DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante avec mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

DPE individuel
Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Electricité
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Gaz
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Plomb sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Termites métropole
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Etat de l'installation intérieure électricité
Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments
Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 -- Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

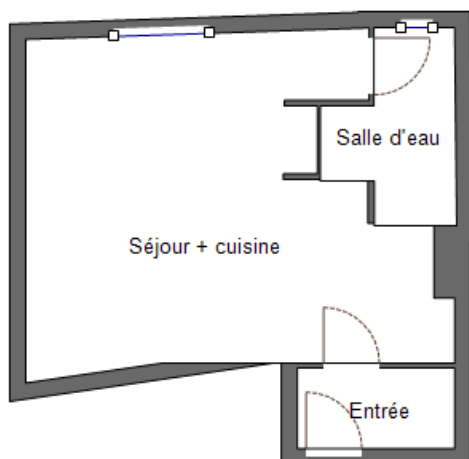
Page 1 sur 1

Croquis (non contractuel)

SAS MAG EXPERTISE – 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 6 sur 7





RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 G

Date de commande : 21/05/2026
Date de la visite : 21/05/2026
Heure d'arrivée : 14:00
Temps passé sur site: 01:30

B – Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

38 Rue DE L' AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Département : HERAULT Bâtiment et escalier : N° d'étage : 4ème Etage

N° de lot(s), le cas échéant : 3 Date de construction : Avant 1948 Références cadastrales :

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Appartement Nbre de niveaux : 1 Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

Adresse : 8 Rue Saint-Pierre 11230 CHALABRE

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :

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

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : SCP LEDOUCEN CANDON

Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor 34080 MONTPELLIER

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : Pas d'accompagnateur

D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

Adresse : 51 LES CABANES DE CARNON - 34250 PALAVAS LES FLOTS

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : AXA

Numéro de police et date de validité : 11474624004

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI

CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

N de certification et date de validité : ODI-00261 du 24/09/2022 valable jusqu'au 23/09/2029

E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Séjour + cuisine	Sol : Carrelage mur : Placoplâtre : Papier peint plafond : Plâtre : Peinture Fenêtre 1 Bois : Peinture - Fenêtre 1 Extérieur Bois : Peinture - Fenêtre 1 Bâti Bois : Peinture - Porte 1 Bois : Peinture - Porte 1 Extérieur Bois : Peinture - Porte 1 Bâti Bois : Peinture (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Entrée	Sol : Carrelage mur : Placoplâtre : Papier peint plafond : Plâtre : Peinture Porte 1 Bois : Peinture - Porte 1 Extérieur Bois : Peinture - Porte 1 Bâti Bois : Peinture (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau	Sol : Carrelage mur : Placoplâtre : Papier peint plafond : Plâtre : Peinture Fenêtre 1 Bois : Peinture - Fenêtre 1 Extérieur Bois : Peinture - Fenêtre 1 Bâti Bois : Peinture - Porte 1 Bois : Peinture - Porte 1 Extérieur Bois : Peinture - Porte 1 Bâti Bois : Peinture (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Mezzanine	Sol : Carrelage mur : Placoplâtre : Papier peint plafond : Plâtre : Peinture (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes,...

(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
---	-------------------------------

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



Séjour + cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
Entrée	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau	Absence d'indice d'infestation de termites
Mezzanine	Absence d'indice d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	

I – Constatations diverses

Aucune.

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 et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :



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

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

K – Mentions

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. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 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 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 21/05/2026 et valable jusqu'au 20/11/2026.

Fait en nos locaux, le 21/05/2026

Nom et prénom de l'opérateur :

GUARINIELLO Marc

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Conclusions

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.



Certificat de compétences

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

*En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.*

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Attestation d'assurance

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL

49 BD DES ARCEAUX

34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance Énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -État de l'installation intérieure de l'électricité
- État de l'installation intérieure du gaz
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP)
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

SAS MAG EXPERTISE – 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 7 sur 7



État des Risques et Pollutions

38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Scannez pour consulter
ce document en ligne



ADRESSE

**38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000
MONTPELLIER**

CADASTRE

HO 5

COORDONNÉES GPS

43.611757, 3.879027

COMMUNE

MONTPELLIER

CODE INSEE

34172

REFERENCE D'ÉDITION

3687125

DATE D'ÉDITION

26/05/2026

VENDEUR-BAILLEUR

SCI ADAM - M. et Mme

ACQUÉREUR-LOCATAIRE

COTSAFTIS



Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

OLD **Non**

PEB **Non**

CASIAS **20**

BASOL **0**

ICPE **3**

Radon **niv. 1**

Séisme **niv. 2**

Table des matières

1. [Page de synthèse](#)
2. [Synthèse des risques](#)
3. [Formulaire réglementaire de l'état des risques](#)
4. [Cartographies des risques](#)
5. [Formulaire réglementaire de Pollution Sonore Aérienne](#)
6. [Cartographie de Pollution Sonore Aérienne](#)
7. [Liste des différentes pollutions des sols](#)
8. [Cartographies des pollutions des sols](#)
9. [Formulaire réglementaire des catastrophes naturelles](#)

Documents réglementaires et references

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

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

Synthèse des risques

TYPE	EXPOSITION	PLAN DE PREVENTION		
Informatif OLD	Non	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	Non	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	Oui	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	Oui	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	Oui	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	Non	Inondation Lez	Approuvé	11/09/1994
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	11/09/1994
		Inondation Lez-Mosson	Approuvé	13/01/2004
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez-Mosson	Approuvé	13/01/2004
PPR Naturels Feu de forêt	Non	Feu de forêt Bassin n° 3	Approuvé	30/01/2008
PPR Miniers	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	Non	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

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

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur / bailleur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente / location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur / locataire par le vendeur / bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente / location, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique / du contrat de bail.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
38 Rue DE L'\\\AIGUILLERIE	34000	MONTPELLIER
HO 5		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui ☐ non ☒		
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui ☐ non ☒		
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date		
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui ☐ non ☒		
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :		
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐		
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, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)		
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage oui ☐ non ☒		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en		
zone 1 très faible ☐ zone 2 faible ☒ zone 3 modérée ☐ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐		
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒		
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐		
*naturelle, minière ou technologique		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒		
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐		
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐		
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐		
Documents à fournir obligatoirement		
☒ La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr		
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité		
vendeur / bailleur	Date / Lieu	acquéreur / locataire
SCI ADAM - M. et Mme COTSFTIS	Le, 26/05/2026	Signature:
Signature:	Fait à MONTPELLIER	

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

📍 Cartographies des risques

🌊 Inondations

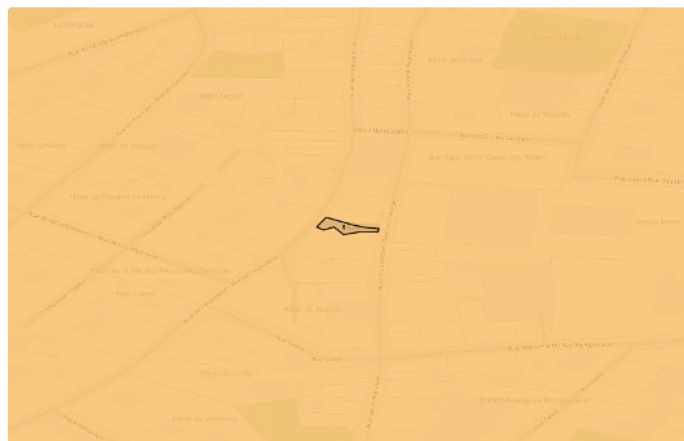
✓ Pas de risque



■ Inondation

🏠 Mouvements de terrains (Argiles)

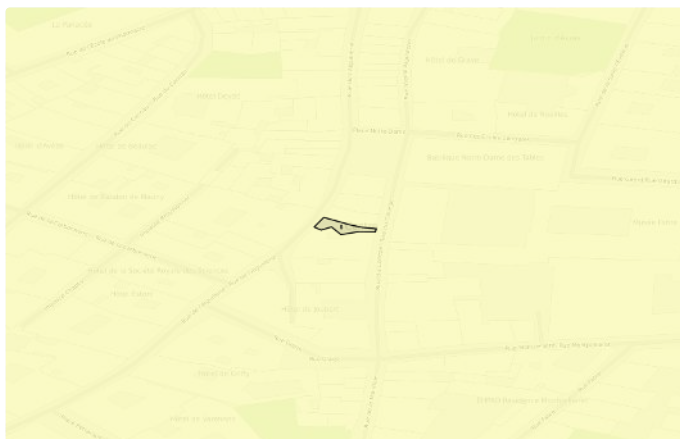
! Risque présent



■ Faible
■ Moyen
■ Fort

☢️ Radon

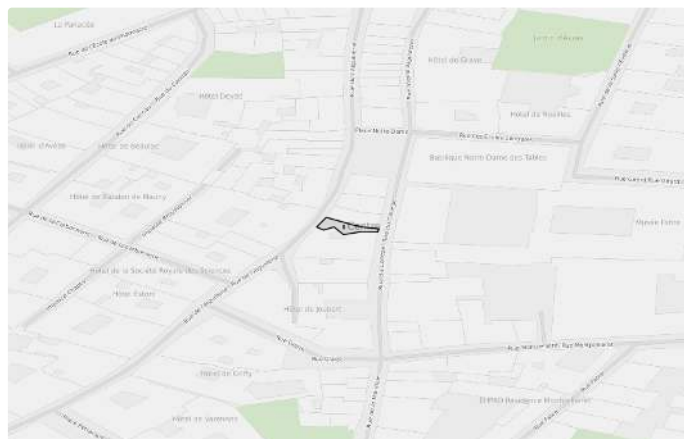
Risque Niveau 1 ●○○



■ Niveau 1
■ Niveau 2
■ Niveau 3

🔥 Feu de forêts

✓ Pas de risque



■ Incendie

🌿 Obligation Légale de Débroussaillage

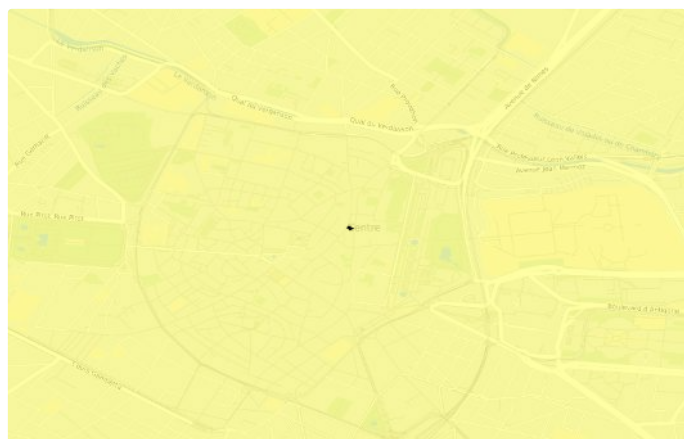
✓ Pas de risque



■ Zonage Réglementaire

🌋 Zones sismiques

Risque Niveau 2 ●●○○○



■ 1- Très Faible
■ 2- Faible
■ 3- Modérée
■ 4- Moyenne
■ 5- Fort

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble

38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000
MONTPELLIER

code postal ou Insee

34062

commune

MONTPELLIER

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ oui ☐ non ☒

révisé

approuvé

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² oui ☐ non ☐

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ oui ☐ non ☐

révisé

approuvé

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

¹ zone A ☐ ² zone B ☐ ³ zone C ☐ ⁴ zone D ☐
très forte forte modérée faible

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

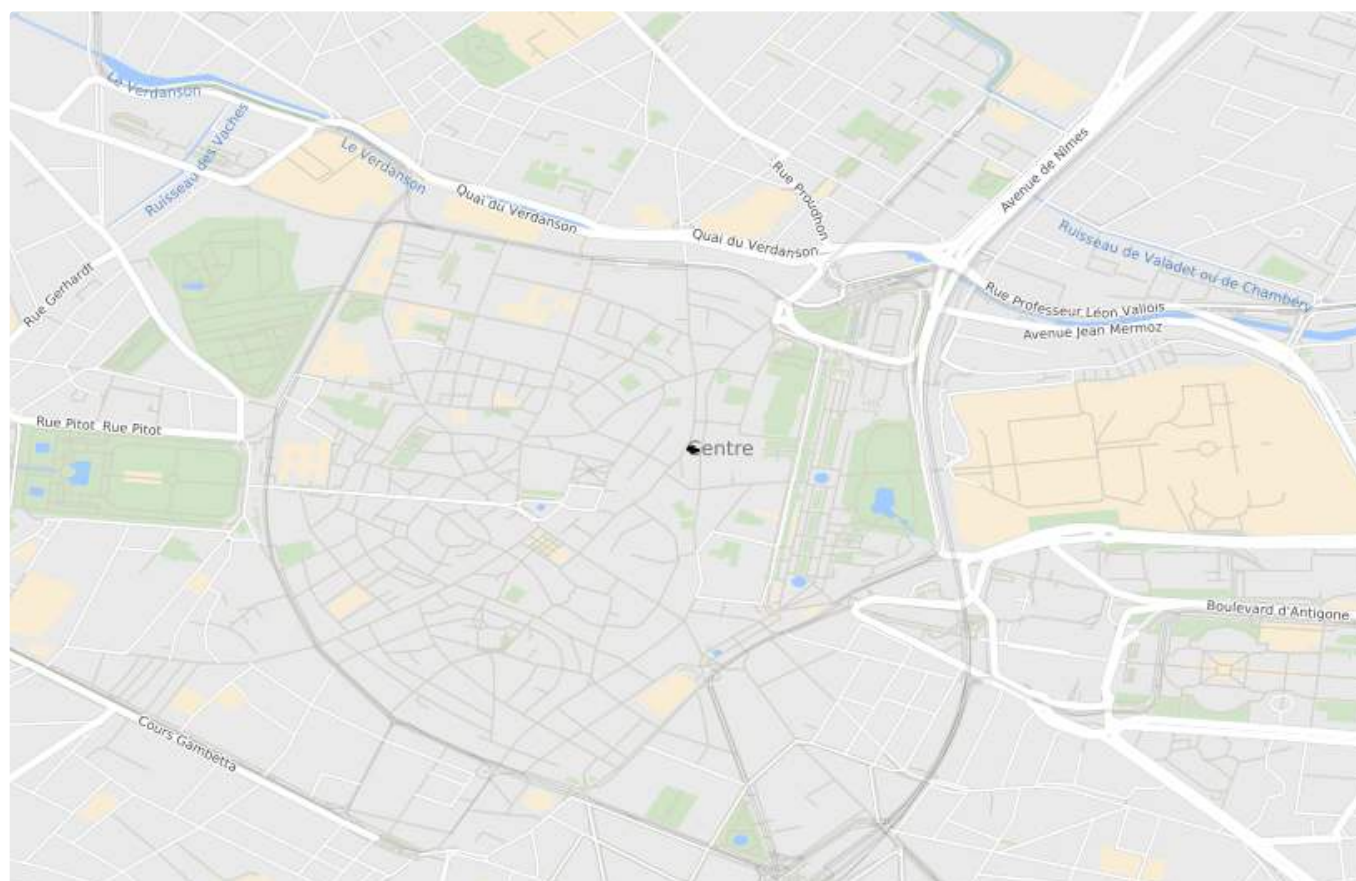
SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

26 mai 2026 / MONTPELLIER

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Plan d'exposition aux bruits (PEB)

✓ Pas de risque



- Zone A: Très Forte (Lden 70)
- Zone B : Forte (Lden 65-62)
- Zone C : Modérée (Lden 57-55)
- Zone D : Faible (Lden 50)



Liste des sites CASIAS (à moins de 500 mètres)

Carte des **A**nciennes **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervices

📍 23 boulevard Sarraill MONTPELLIER 📏 145 mètres

SSP3930683 | En arrêt | BASIAS

🏢 BERTHEZENE LÉON

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930683>

📍 11 rue Université de l' MONTPELLIER 📏 202 mètres

SSP3930656 | En arrêt | BASIAS

🏢 PERES ROBERT

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930656>

📍 1 rue Saint-Guilhem (), MONTPELLIER 📏 273 mètres

SSP3928971 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE LAJEUNE LÉONARD Anc. SAUNIER

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928971>

📍 12 rue Glacières des, Maison Séraill MONTPELLIER 📏 335 mètres

SSP3930600 | En arrêt | BASIAS

🏢 FOURCADES HENRI

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930600>

📍 22 Quai du Verdanson MONTPELLIER 📏 358 mètres

SSP3929188 | Indéterminé | BASIAS

🏢 SOCIETE CRUZ

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929188>

📍 1 route de Nîmes MONTPELLIER 📏 362 mètres

SSP3929953 | En arrêt | BASIAS

🏢 PALACE AUTO

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929953>

📍 25 bis rue du Faubourg de Nîmes MONTPELLIER 📏 375 mètres

SSP3930416 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE CANO ANTOINE

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930416>

📍 23 rue Vallat (), MONTPELLIER 📏 383 mètres

SSP3928781 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE LARSONNIER GEORGES

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928781>

📍 20 avenue Frédéric Mistral MONTPELLIER 📏 400 mètres

SSP3929192 | En arrêt | BASIAS

🏢 EDF-GDF

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929192>

📍 5 rue Voltaire MONTPELLIER 📏 405 mètres

SSP3929148 | En arrêt | BASIAS

🏢 MACHINES ET FRIGORIFIQUES DU LANGUEDOC SA ANC. ETS BONNET

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929148>

📍 14 boulevard Pasteur MONTPELLIER 📏 408 mètres

SSP3929117 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE POMAREDE ANC. SOCIETE PLANTE EMILE

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929117>

📍 8 rue Jacques d'Aragon MONTPELLIER 📏 409 mètres

SSP3931209 | En arrêt | BASIAS

🏢 SOCIETE LARSONNIER GEORGES

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931209>

📍 rue Proudhon et rue Substantion MONTPELLIER 📏 422 mètres

SSP3930787 | Indéterminé | BASIAS

🏢 LAUSSEL ROGER ET CASTEL JÉRÔME

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930787>

📍 14 rue Vaneau MONTPELLIER 📏 426 mètres

SSP3929326 | En arrêt | BASIAS

🏢 ARRIBAT

🌐 <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929326>

📍 Quai Verdanson du MONTPELLIER 📏 450 mètres SSP3930595 En arrêt BASIAS 🏢 SIAU MAURICE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930595	📍 1 rue Cope Cambes MONTPELLIER 📏 454 mètres SSP3931064 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE RIOLS-FONCLARE JEAN ISAAC 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3931064
📍 12 rue Boussairolles (), MONTPELLIER 📏 462 mètres SSP3928812 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE MANIABAL ALBERT 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3928812	📍 39 rue de la Valfère MONTPELLIER 📏 464 mètres SSP3929894 En arrêt BASIAS 🏢 SOCIETE MARQUES AUGUSTE 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929894
📍 11 rue Joachim Colbert MONTPELLIER 📏 480 mètres SSP3930154 Indéterminé BASIAS 🏢 SOCIETE BRUNO GÉRARD 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3930154	📍 1 avenue de Nîmes MONTPELLIER 📏 488 mètres SSP3929208 En arrêt BASIAS 🏢 GARAGE SÉCURITÉ SA 🌐 https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3929208

La liste suivante contient des sites CASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3928776 FRANCAISE DES PETROLES BP STÉ ANC. S.A.R.L. CYCLOSERVICES BASIAS 9 rue Cheval Vert (du), MONTPELLIER	SSP3928777 CIE FRANCAISE DE RAFFINAGE TOTAL STÉ BASIAS avenue de la Pompignane MONTPELLIER
SSP3928786 SOCIETE SERVEL BASIAS Chemin Ancien de) - (bords du Lez Castelnaud MONTPELLIER	SSP3928787 SOCIETE MARQUET LOUIS BASIAS route par Manguio de Montpellier à Lunel MONTPELLIER
SSP3928876 BAURES ETS SA BASIAS 462 rue Industrie (de l'), MONTPELLIER	SSP3928888 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE DE LA LESTANQUE BASIAS rue Industrie (de l') - ZI Prés d'Arènes MONTPELLIER
SSP3928889 CNRS, CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. CENTRE D'ECOTECHNIQUES RURALES. BASIAS avenue Val de Montferrand (du), Domaine de Lavalette. MONTPELLIER	SSP3928905 SMTU, SOCIETE MONTEPELLIÉRAINE DE TRANSPORT URBAIN BASIAS rue de la Castelle MONTPELLIER
SSP3928910 SPN, SOCIETE POITEVINE DE NETTOIEMENT (NICOLLIN) BASIAS rue de la Castelle MONTPELLIER	SSP3928912 P.U.M.A, S.A.R.L. ETS PRODUCTIONS USINÉES DE MENUISERIE ALUMINIUM BASIAS rue de la Jasse de Maurin MONTPELLIER
SSP3928920 SCIENCES-MEDECINE-INDUSTRIE SARL BASIAS rue Croix Larit (de la) - ZOLAD MONTPELLIER	SSP3929224 SOCIETE DEGUARA JEAN BASIAS route de Mende MONTPELLIER
SSP3929226 SOCIETE SIINO ERASMO BASIAS 8 rue Jardin Durand MONTPELLIER	SSP3929262 AUTO CONTRÔLE CLÉMENCEAU BASIAS 19 avenue Georges Clémenceau MONTPELLIER
SSP3928943 PAILLADE AUTOMOBILES SA BASIAS avenue de l' Europe MONTPELLIER	SSP3928958 MONTPELLIER AUTO SUD (M.A.S.) BASIAS 91 route Toulouse (de), MONTPELLIER
SSP3928961 AUTO CLINIQUE S.A.R.L. BASIAS 15 rue Rigaud (), MONTPELLIER	SSP3928969 SOCIETE FORMIS BENOIT BASIAS rue Chaptal MONTPELLIER
SSP3928970 SOCIETE JAOUÏ ET SOCIETE ARNAL (MÉCANICIENS) BASIAS Clos Recollets (Rue des). Ile de Mascles MONTPELLIER	SSP3928972 SOCIETE CASTAN JOSEPH (MARÉCHAL FERRAND) BASIAS 10 Faubourg Lattes (de), et rue du Pont Juvénal MONTPELLIER
SSP3928975 FRIGORIFIQUE ET GLACES PURES DU LANGUEDOC STÉ BASIAS avenue Terrain bordant l' du Stand MONTPELLIER	SSP3928976 SOCIETE JAMBON ET SOCIETE FRONTY BASIAS rue de l' Observance MONTPELLIER
SSP3928978 SOCIETE ROUSSEL FÉLIX (CHARRON) BASIAS Place des Quatre seigneurs MONTPELLIER	SSP3928993 SOCIETE FAVAS-MAYSTRE BASIAS 37 Pont Deux s (Rue des), MONTPELLIER

SSP3928995 SOCIETE ROUET ÉMILE BASIAS Cours extrémité des faubourgs de la ville Partie Est du s des Casernes MONTPELLIER	SSP3929007 SOCIETE FERRAND PROSPER Anc. FONDERIE BOUE BASIAS 39 Cours Casernes (s des), MONTPELLIER
SSP3929039 LABORATOIRE DE CLAIRE SA BASIAS 16 rue Antoine (Etienne), MONTPELLIER	SSP3929072 SOCIETE ASTOR JOSEPH BASIAS Chemin 128 MONTPELLIER
SSP3929076 SOCIETE DUBOIS JEAN BASIAS 26 rue Chaptal MONTPELLIER	SSP3929088 SOCIETE CHAVANETTE GUY BASIAS 30 Chemin du Limaçon MONTPELLIER
SSP3929094 DUFFOUR ET IGON ETS BASIAS 8 rue des Huitres MONTPELLIER	SSP3929098 LE TRAIN DE CHENILLES FRANÇAISE BASIAS rue des Prés d'Arènes MONTPELLIER
SSP3929125 SOCIETE SANCHE GASTON BASIAS 43 rue Henri René MONTPELLIER	SSP3929133 CHAUVIN ETS BASIAS rue du Marché gare MONTPELLIER
SSP3928791 SOCIETE RAYMOND FRÈRES BASIAS boulevard Rousseau (Jean-Jacques) - angle du chemin de la Perruque MONTPELLIER	SSP3928792 SOCIETE DESGRANGE ALFRED BASIAS 20 route Toulouse à Montpellier (de), MONTPELLIER
SSP3928799 SOCIETE QUET BASIAS rue Pierre Fermaud prolongée MONTPELLIER	SSP3928805 SOCIETE ARJOL JULES BASIAS 34 Cité Industrielle, MONTPELLIER
SSP3928817 SOCIETE ARGUEL BASIAS 27 Faubourg Saint-Jaumes, MONTPELLIER	SSP3928838 SPN, SOCIETE POITEVINE DE NETTOIEMENT (NICOLLIN) BASIAS 351 rue Castelle (de la), MONTPELLIER
SSP3928853 PROVENCE LITTORAL BETON (PLB) BASIAS rue de la Jeune Parque MONTPELLIER	SSP3929185 SOCIETE MAS HENRI BASIAS 19 Chemin de Maurin MONTPELLIER
SSP3929220 AUTO AGENCE MONTELLIÉRAINE SARL BASIAS 41 avenue Georges Clémenceau MONTPELLIER	SSP3929448 SOCIETE ALTED FRANÇOIS BASIAS rue Valmarie MONTPELLIER
SSP3929454 ETS VALIERES (1) BASIAS route de Mende MONTPELLIER	SSP3929459 SAVIC ANC. ST LAPORTE ANDRÉ BASIAS 23 route de Nîmes MONTPELLIER
SSP3928774 SOCIETE GUIGUES ANTOINE BASIAS Chemin Saint-Martin de Prunet (de), maison Barafort MONTPELLIER	SSP3929304 ATELIER PRESTAM BASIAS 12 rue Marguerite MONTPELLIER
SSP3929317 THUILE ET GRASSET SARL BASIAS Chemin de la Pompignane MONTPELLIER	SSP3929342 CIRIER-PAVARD ETS BASIAS 58 route de Lodève MONTPELLIER
SSP3929386 L'HÉRAULTAISE STÉ BASIAS Chemin des Sept Camps MONTPELLIER	SSP3929628 TOTAL, CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ BASIAS avenue de Maurin MONTPELLIER
SSP3929515 PURFINA FRANCAISE STÉ BASIAS route de Nîmes MONTPELLIER	SSP3929545 SOCIETE MARINI BASIAS route de Nîmes MONTPELLIER
SSP3929566 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE "LA RÉSIDENCE" BASIAS de Adam Craponne MONTPELLIER	SSP3929580 SOCIETE CHARLES MARCEL BASIAS 24 rue Lamartine MONTPELLIER
SSP3929584 SOCIETE SATGE LOUIS BASIAS Lotissement les Mimosas MONTPELLIER	SSP3929856 SOCIETE ROBERT CHARLES BASIAS route de Grabels MONTPELLIER
SSP3929857 SOCIETE FLOTTES BASIAS Chemin de Grabels MONTPELLIER	SSP3929858 SOCIETE CAIROCHE CONSTANT BASIAS Chemin de Montpellier à Montferrier MONTPELLIER
SSP3929859 SOCIETE REYNES HENRI BASIAS lieu dit Puisse-Chaume MONTPELLIER	SSP3930023 SOCIETE LAURES LOUIS BASIAS 115 boulevard Paul Valéry MONTPELLIER
SSP3930026 SOCIETE BENOIT HENRI BASIAS Chemin vicinal 112 MONTPELLIER	SSP3930028 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS lieu dit Château Levat MONTPELLIER
SSP3930029 ANTAR DES PÉTRÔLES DE L'ATLANTIQUE STÉ BASIAS Polygone piste nord MONTPELLIER	SSP3930283 SOCIETE MANOGIL ANDRÉ BASIAS 26 rue Edouard VII MONTPELLIER
SSP3930288 BROUZET RÉMY (1) BASIAS 89 rue du Faubourg de Figuerolle MONTPELLIER	SSP3930294 SOCIETE ESTEVE CLAUDE,MERCIECA ROLAND BASIAS 18 rue de Metz MONTPELLIER
SSP3930080 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS Route nationale 113 MONTPELLIER	SSP3930083 LE PAIN MODERNE STÉ BASIAS Lotissement industriel du Mas d'Astre n°2 et 3 MONTPELLIER
SSP3930085 PEREZ RAYMOND ETS BASIAS avenue du Marché Gare MONTPELLIER	SSP3930122 PASCAL ENTREPRISE BASIAS ZUP Paillade MONTPELLIER

SSP3930127 AUTO MÉDITERRANÉE SARL BASIAS 26 rue Ernest Michel MONTPELLIER	SSP3930324 SOCIETE MIRABELLA ALBERT BASIAS Chemin de Jeu de Mail MONTPELLIER
SSP3930326 SCI, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LE PLEIN SUD" BASIAS boulevard de Strasbourg MONTPELLIER	SSP3930334 SOCIETE FAJOL MARCEL BASIAS avenue de la Togne MONTPELLIER
SSP3930335 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS Lotissement Lenassson MONTPELLIER	SSP3930351 SITAC SARL BASIAS route départementale 132 MONTPELLIER
SSP3930353 LAITIERE MODERNE SOCIETE BASIAS Chemin Villeneuve d'Angoulême MONTPELLIER	SSP3930359 CASTELBOU S.A.R.L BASIAS rue François Mureur MONTPELLIER
SSP3930373 PEREZ ET CIE BASIAS Zone industrielle lot 1 MONTPELLIER	SSP3930386 REY ET TREMBLAY STÉ BASIAS rue Edouard VII MONTPELLIER
SSP3930397 TOTAL, CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ BASIAS route départementale 17 MONTPELLIER	SSP3930399 SOCIETE AUGÉ ET BEC BASIAS 16 avenue du Maréchal Joffre MONTPELLIER
SSP3930502 MARCHÉ GARE ANC. SAUPIQUET SA BASIAS rue Près d'Arène des MONTPELLIER	SSP3930516 SOCIETE NOUVELLE DE LA VILLE DE MONTPELLIER BASIAS avenue Lodève de MONTPELLIER
SSP3930520 SOCIETE SAUDES ANDRÉ BASIAS rue Monteil Eglise - CV120 MONTPELLIER	SSP3930522 SOCIETE GLEIZE BERNARD BASIAS rue Jalade de la MONTPELLIER
SSP3929882 SOCIETE JEAN HENRI BASIAS Allée Bosserville MONTPELLIER	SSP3929885 SOCIETE CHANSIGAUD ALFRED BASIAS route de Toulouse MONTPELLIER
SSP3929887 SOCIETE JEAN HENRI BASIAS rue Fauques MONTPELLIER	SSP3929889 SOCIETE RAMEL MARIUS BASIAS Chemin Saint-Martin de Prunet MONTPELLIER
SSP3929902 ECLAIRAGE MODERNE STÉ BASIAS 23 boulevard de l'Esplanade MONTPELLIER	SSP3929904 SOCIETE VERNIERE MICHEL BASIAS 6 rue Fontaine du Pila St Gély MONTPELLIER
SSP3930411 COURRIERS DU MIDI SA BASIAS rue de l'Abrivado MONTPELLIER	SSP3930429 CINAL, CIE INDUSTRIE ALIMENTAIRE BASIAS Zone industrielle Prés d'Arènes, lot n°36 MONTPELLIER
SSP3930430 SOCIETE FRANCO RENÉ ET SOCIETE DIOT ROLANDE BASIAS 544 avenue Paul Rimbaud, Rés. St Clément MONTPELLIER	SSP3930431 GRANDS GARAGES DE L'HERAULT STÉ BASIAS Zone industrielle lot 50 MONTPELLIER
SSP3930437 MASTER PEINTURE BASIAS 2 bis boulevard Perruque de la MONTPELLIER	SSP3930686 SOCIETE TORPEANO NICOLAS BASIAS avenue Béziers de MONTPELLIER
SSP3930692 SOCIETE IGONET SUCCÈDE À MR MARTIN BASIAS Jardin Pasquier MONTPELLIER	SSP3930693 DESMARAIS FRERES STÉ BASIAS Route nationale 109 MONTPELLIER
SSP3930750 GARAGE SÉCURITÉ SA BASIAS Chemin départemental 21 MONTPELLIER	SSP3930167 ESSO STANDARD, RELAIS DE CELLENEUVE BASIAS 57 route de Lodève MONTPELLIER
SSP3930179 MIDI-ASPHALTE BASIAS boulevard Paul Valéry MONTPELLIER	SSP3930180 ROGIER PÈRE ET FILS STÉ BASIAS boulevard Paul Valéry MONTPELLIER
SSP3930207 CARBUR SARL BASIAS rue Paul Rimbaud MONTPELLIER	SSP3930209 GARAGE VOLKSWAGEN - LANGUEDOC AUTOMOBILE STÉ BASIAS avenue de la Justice MONTPELLIER
SSP3930226 CASTELNAU ET MARTIN, LES ATELIERS MÉRIDIONAUX, SARL BASIAS avenue Villeneuve d'Angoulême MONTPELLIER	SSP3930804 CARROSSERIE DES ARCEAUX STÉ BASIAS 204 rue Hortus de l' MONTPELLIER
SSP3930816 EMCO SARL, SOCIETE D'EMBALLAGE ET DE CONDITIONNEMENT BASIAS avenue Mas Saint-Pierre du, lot 2 MONTPELLIER	SSP3930856 MÉRIDIONALE DES COMBUSTIBLES (SOCIETE NOUVELLE) BASIAS Chemin départemental 132 MONTPELLIER
SSP3931022 THEL (1) BASIAS Plan des Quatre Seigneurs MONTPELLIER	SSP3931033 MES, MENUISERIE EBENISTERIE SALVADOR BASIAS 732 rue Pas du Loup du MONTPELLIER
SSP3930316 ESTEBAN ET FILS (S.A.R.L.) BASIAS 13 boulevard Viéussens MONTPELLIER	SSP3930607 SOCIETE FAURO JEAN PIERRE BASIAS 19 rue Dom Vessette MONTPELLIER
SSP3930608 SOCIETE CHANAS BASIAS Route nationale 87, La Croix d'Argent, Lyon Béziers MONTPELLIER	SSP3930609 SOCIETE BOMPY ALAIN BASIAS Chemin Montpellier de MONTPELLIER

SSP3930610 SOCIETE REISSET JEAN BASIAS 12 rue Glacières des MONTPELLIER	SSP3930612 SOCIETE LOUBAT AIMÉ BASIAS route Ganges de MONTPELLIER
SSP3930613 SOCIETE VALABREGUES JOSEPH ALEXANDRE BASIAS rue Paries MONTPELLIER	SSP3930614 SOCIETE TUGLIO ANTONIO BASIAS rue Paries MONTPELLIER
SSP3930658 SOCIETE LOZIER MARCELLIN BASIAS route Grabels de, Campagne Claparède MONTPELLIER	SSP3930863 MIDI BATIMENTS SA BASIAS avenue Marché Gare du, rue du Mas de Portalys - ZI MONTPELLIER
SSP3930901 CARROSSERIE DU PONT TRINQUAT BASIAS 1348 Autoroute Carnon de MONTPELLIER	SSP3930908 SOCIETE RUIZ GEORGES BASIAS rue Agathois de l', la Paillade MONTPELLIER
SSP3930929 SOCIETE WEIBEL JEAN-MARIE BASIAS rue Pont de Lavérune du MONTPELLIER	SSP3930930 AUTO MÉDITERRANÉE SARL BASIAS 455 rue Industrie de l' MONTPELLIER
SSP3930931 MOURIER ETS BASIAS 455 rue Industrie de l' MONTPELLIER	SSP3930934 UNION CARBIDE FRANCE SA BASIAS rue Puech Villa du, La Zolad lot 29 MONTPELLIER
SSP3930938 LES ARTISANS RÉUNIS BASIAS rue Mas Saint-Pierre du MONTPELLIER	SSP3930955 RÉGIE NATIONALE DES USINES RENAULT BASIAS avenue Lepic, angle avec la Rue Claret MONTPELLIER
SSP3930545 TAILLEFER ET MARTY ETS BASIAS rue Castelle de la MONTPELLIER	SSP3930551 MOBIL OIL FRANCAISE BASIAS route Lavérune de MONTPELLIER
SSP3930554 BARRET PIERRE BASIAS 14 boulevard Berthelot MONTPELLIER	SSP3930559 ANTAR DES PÉTRÔLES DE L'ATLANTIQUE STÉ BASIAS Zone d'activité Montpellier de, zone du Polygone Nord MONTPELLIER
SSP3930563 CHAPTAL AUTO CONCESSIONNAIRE MERCEDES BENDZ BASIAS 59 route Toulouse de MONTPELLIER	SSP3930588 SOCIETE GINIEYS JEAN BASIAS 3 rue Séminaire du, Maison Méjan MONTPELLIER
SSP3930601 SOCIETE DOUMERGUE BASIAS Quartier Bellevue MONTPELLIER	SSP3930603 SOCIETE CHANAS BASIAS 23 Cours Casernes des, maison Deidiez MONTPELLIER
SSP3930604 SOCIETE GREGOIRE BASIAS 16 rue Chapelle Neuve de la MONTPELLIER	SSP3931211 SNCF BASIAS rue Grand St Jean du, Cour de la gare de marchandise MONTPELLIER
SSP3931233 PICHON ETS BASIAS rue Blanquiers des MONTPELLIER	SSP3931048 CEA BASIAS Chemin Pompignane de la MONTPELLIER
SSP3931063 SOCIETE CHRESTIEN ANDRÉ FULCRAND BASIAS Extrémité du faubourg Saint Dominique, grand chemin de Montpellier à Lodève. MONTPELLIER	SSP4273436 TI-JACQUES SARL GUNEnv 494 RUE LEON BLUM MONTPELLIER



Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

BAse de données de pollution des SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres
--



Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

📍 Le Corum 34000 Montpellier 📏 242 mètres 🏭 SERM (Corum) 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601890	📍 11, 13 Boulevard Sarraill 34000 Montpellier 📏 252 mètres 🏭 Société Générale Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300236
📍 ZI du Salaison - 7 avenue de bigos 34161 Vendargues 📏 391 mètres 🏭 Association des Paralysés de France Non Seveso 🌐 georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006601913	

Cartographies des pollutions des sols

 SIS

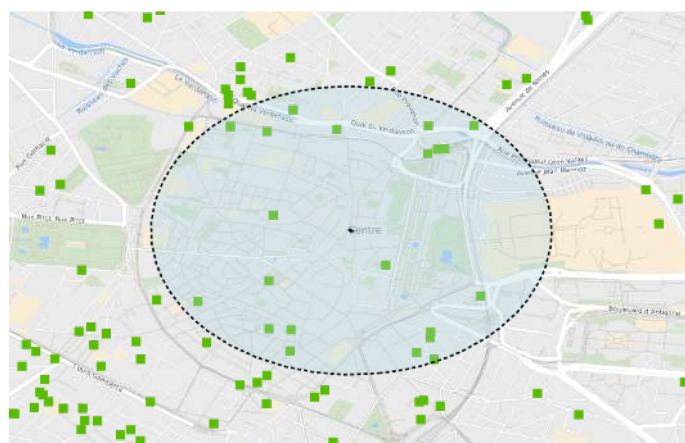
✓ Pas de risque



 SIS

 Pollution des sols (BASOL / CASIAS)

! 20 Sites

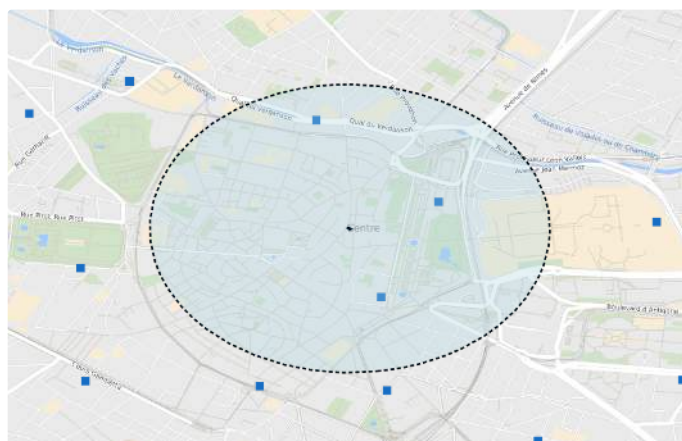


 BASIAS

 BASOL

 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

! 3 Sites



 ICPE



Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement | Ministère du Développement Durable

PRÉFECTURE
Hérault
COMMUNE
MONTPELLIER

ADRESSE DE L'IMMEUBLE
38 Rue DE L'\\AIGUILLERIE
34000 MONTPELLIER

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

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

CATASTROPHE NATURELLE	DÉBUT	FIN	ARRÊTÉ	JO DU	INDEMNISATION	
🌀 Inondations et/ou Coulées de Boue	19/12/2025	28/12/2025	19/01/2026	24/01/2026	☐ OUI	☐ NON
	16/08/2022	17/08/2022	17/10/2022	29/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	13/08/2022	14/08/2022	17/10/2022	29/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	06/09/2022	08/09/2022	19/09/2022	12/10/2022	☐ OUI	☐ NON
	11/03/2022	13/03/2022	30/05/2022	25/06/2022	☐ OUI	☐ NON
	15/09/2021	15/09/2021	13/10/2021	05/11/2021	☐ OUI	☐ NON
	03/09/2021	03/09/2021	24/09/2021	26/09/2021	☐ OUI	☐ NON
	10/05/2021	10/05/2021	12/07/2021	04/08/2021	☐ OUI	☐ NON
	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
	13/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017	☐ OUI	☐ NON
	23/08/2015	23/08/2015	02/10/2015	08/10/2015	☐ OUI	☐ NON
	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
	17/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	☐ OUI	☐ NON
	01/11/2011	06/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	☐ OUI	☐ NON
	08/10/2009	09/10/2009	30/03/2010	02/04/2010	☐ OUI	☐ NON
	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI	☐ NON
	02/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003	☐ OUI	☐ NON
	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	☐ OUI	☐ NON
	11/12/2002	12/12/2002	23/01/2003	07/02/2003	☐ OUI	☐ NON
	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002	☐ OUI	☐ NON
	25/11/1997	25/11/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI	☐ NON
	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI	☐ NON
	22/09/1993	23/09/1993	02/02/1994	18/02/1994	☐ OUI	☐ NON
	28/10/1987	29/10/1987	16/02/1988	23/02/1988	☐ OUI	☐ NON
	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON

☀ **Sécheresse**

01/01/2025	31/12/2025	13/03/2026	18/03/2026	☐ OUI ☐ NON
01/01/2024	31/12/2024	20/05/2025	24/05/2025	☐ OUI ☐ NON
01/07/2023	31/12/2023	18/06/2024	02/07/2024	☐ OUI ☐ NON
01/07/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023	☐ OUI ☐ NON
01/01/2021	30/06/2021	11/07/2022	26/07/2022	☐ OUI ☐ NON
06/01/2020	31/12/2020	18/05/2021	06/06/2021	☐ OUI ☐ NON
01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
01/01/2018	31/03/2018	15/10/2019	15/11/2019	☐ OUI ☐ NON
01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	☐ OUI ☐ NON
01/01/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI ☐ NON
01/10/2014	31/10/2014	23/07/2015	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
01/01/2014	30/09/2014	23/07/2015	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013	☐ OUI ☐ NON
04/07/2011	31/12/2011	11/03/2013	14/03/2013	☐ OUI ☐ NON
01/01/2010	31/12/2010	15/07/2011	22/07/2011	☐ OUI ☐ NON
01/07/2007	30/09/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
01/01/2006	31/12/2006	18/04/2008	23/04/2008	☐ OUI ☐ NON
01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
01/01/2000	31/12/2000	25/08/2004	26/08/2004	☐ OUI ☐ NON
01/03/1998	28/02/1999	27/12/2000	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
01/01/1992	31/10/1997	12/06/1998	01/07/1998	☐ OUI ☐ NON
01/05/1989	31/12/1991	30/06/1994	09/07/1994	☐ OUI ☐ NON
06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON

☁ **Tempête**

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

26/05/2026

Etabli le

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

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

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

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



Pendant les secousses

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



Après les secousses



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



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



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



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

Annexes réglementaires de MONTPELLIER

Fiche communale - IAL



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-102

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE MONTPELLIER

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

A R R Ê T E :

ARTICLE 1 :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

***Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département***



Alain ROUSSEAU

Commune de MONTPELLIER

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2006/01/307

du 01 février 2006

mis à jour le AP 2012-01-1425-102
du 27 juin 2012

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒ non ☐

PPR APPROUVE

date 13 janvier 2004

aléa Inondation

PPR APPROUVE

date 30 janvier 2008

aléa Incendie Feux de Forêt

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Carte de zonage réglementaire – Règlement – Rapport de présentation du PPRI approuvé

Consultable sur Internet ☒

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐ non ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1
--------------	----------------	----------------	---------------	--------------------

pièces jointes

5. Cartographie

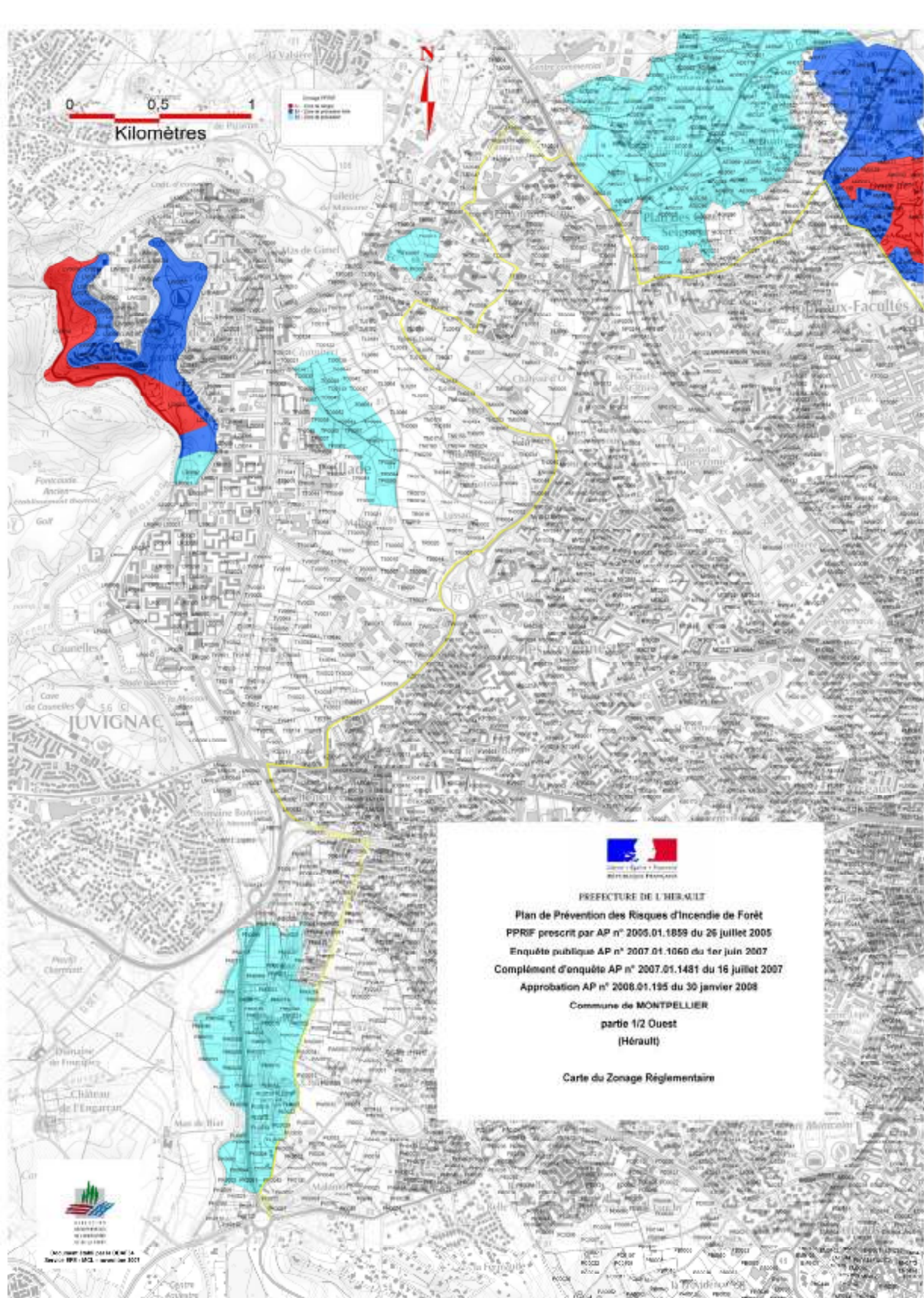
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

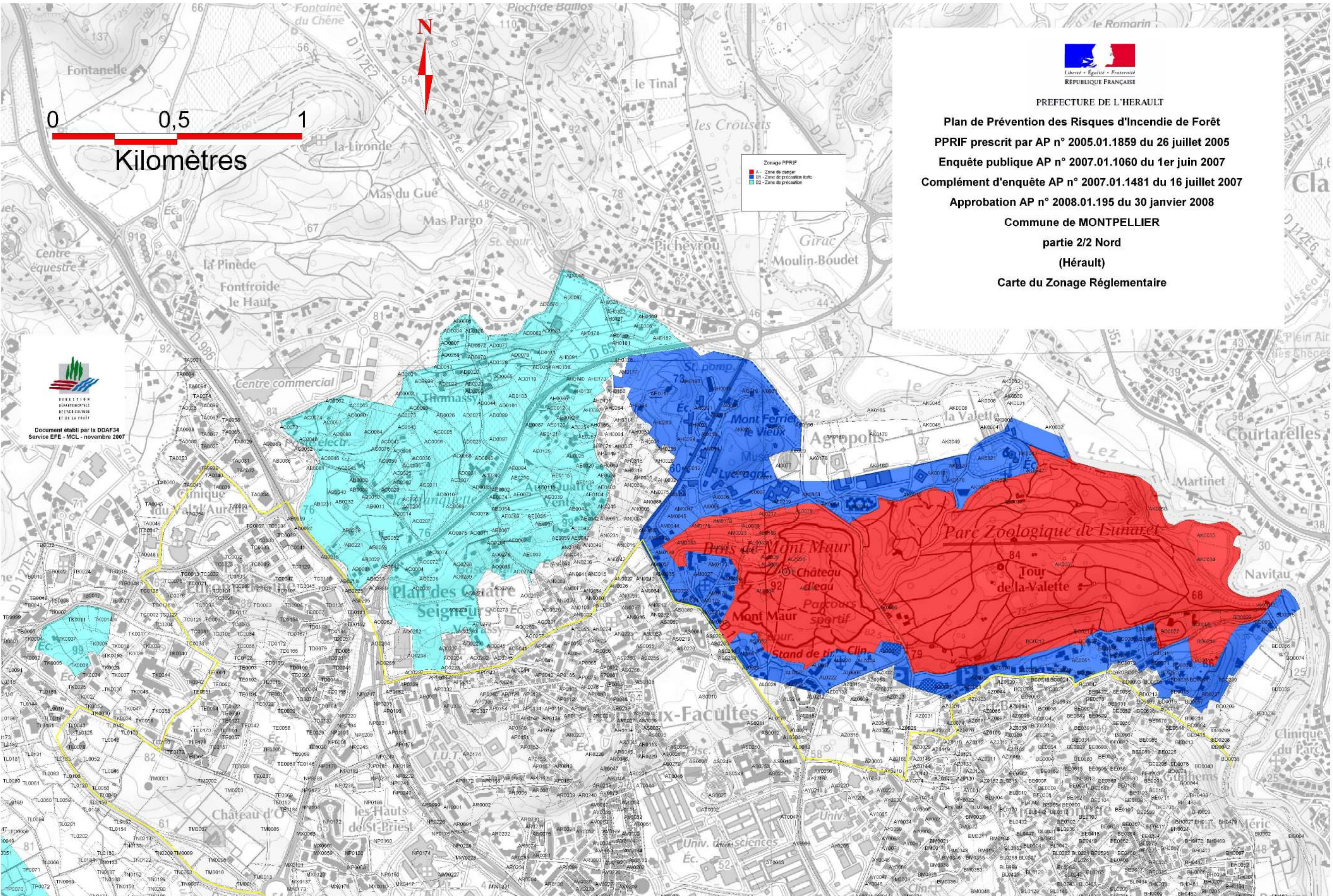
Carte de zonage réglementaire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Cartographies





PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005

Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007

Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007

Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER

partie 2/2 Nord

(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire

Réglement



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE DE MONTPELLIER

Règlement

PRESCRIPTION PAR	A. P. N° 2005-01-1859	DU 26 JUILLET 2005
ENQUETE PUBLIQUE PAR	A. P. N° 2007-01-1060	DU 1^{ER} JUIN 2007
APPROBATION PAR	A. P. N° 2008-01-195	DU 30 JANVIER 2008
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT	ETABLI PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT Place Chaptal CS 69506 34960 MONTPELLIER Cedex 2 Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66	

Sommaire :

<i>Préambule</i>	<i>Page 3</i>
1 Zone A	Page 4
1.1 Projets nouveaux	Page 4
1.1.1 Constructions nouvelles interdites	Page 4
1.1.2 Constructions admises avec prescriptions	Page 4
1.1.3 Reconstruction d'un bâtiment existant	Page 4
1.1.4 Règles de constructions	Page 6
1.2 Constructions existantes	Page 7
1.3 Débroussaillage	Page 8
2 Zone B1	Page 9
2.1 Projets nouveaux	Page 9
2.2 Mise en sécurité des projets nouveaux	Page 13
2.3 Mise en sécurité des constructions existantes	Page 16
2.4 Débroussaillage	Page 16
3 Zone B2	Page 17
3.1 Projets nouveaux	Page 17
3.2 Mise en sécurité des constructions existantes	Page 19
3.3 Débroussaillage	Page 19
4 Recommandations indicatives	Page 20
4.1 Applicables aux zones A, B1 et B2	Page 20
4.2 Applicable à la zone B2	Page 20
Annexe I	Page 21

Préambule

Les zones de « danger » (zone A) concernent principalement les grands espaces naturels exposés aux incendies de forêt. De même, lorsque des zones d'aléa moindre, même nul, de petite superficie existent à l'intérieur des zones de danger, elles sont automatiquement considérées comme des zones de danger et classées en zone A.

Les zones A sont des zones où l'aléa est fort à très fort où l'implantation de nouvelles constructions est interdite.

S'il existe à l'intérieur de ces zones des constructions existantes, celles-ci doivent mettre en œuvre des prescriptions individuelles justifiées par leur exposition particulière au risque d'incendie de forêt.

Les zones de « précaution forte » (zone B1) sont des zones où l'aléa est fort et où les constructions isolées et l'habitat diffus sont proscrits.

Les zones B1 sont des zones tampon avec les zones de danger ou des zones potentiellement urbanisables en urbanisation non isolée. Implantés en continuation d'une urbanisation existante, les projets urbains sont autorisés suivant des prescriptions constructives précises et des normes d'accessibilité et d'hydrant bien définies. Une bande de 50 mètres, traitée afin d'en diminuer la combustibilité et la puissance d'un feu, sera positionnée chaque fois que cela se présentera en interface avec la zone A et à l'intérieur du périmètre urbanisé.

Les zones de « précaution » (zone B2) sont des zones où l'aléa est encore présent mais où l'urbanisation occupe la majeure partie de l'espace.

Les zones B2 sont des zones déjà fortement urbanisées où une densification urbaine est souhaitée. Une urbanisation totale de ces espaces avec une garantie de l'accessibilité et du réseau d'hydrants sera de nature à réduire significativement le risque.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé cités dans le présent règlement sont à réaliser selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral n°2005-01-539 du 7 mars 2005 et complété par l'arrêté préfectoral n°2007-1-703 du 4 avril 2007.

1. Zone A (zone de danger)

1.1 Projets nouveaux :

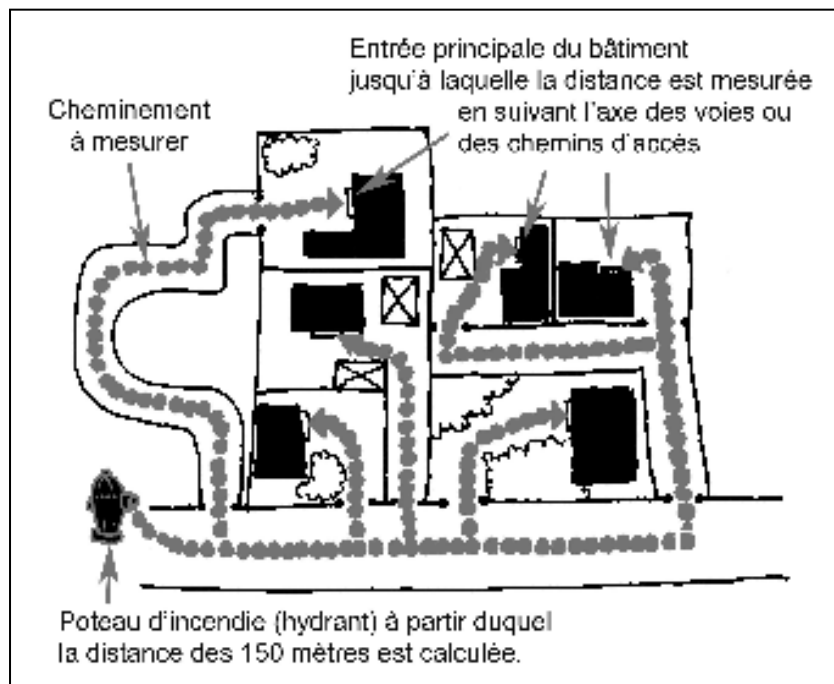
- 1.1.1 La zone A (rouge) correspond à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort **où toutes les constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits ;**
- 1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** sous réserve d'être réalisés conformément aux prescriptions constructives et de ne pas créer de nouveaux logements, ce qui aggraverait le risque :
 - 1.1.2.1 Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
 - 1.1.2.2 Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;
 - 1.1.2.3 Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sylvicole) sauf locaux d'habitation ou d'accueil du public ;
 - 1.1.2.4 Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan ;
 - 1.1.2.5 Les changements de destination des constructions ou leur extension ;
 - 1.1.2.6 Les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;
 - 1.1.2.7 Les infrastructures publiques (réseaux routiers, ferrés, de transport et de distribution téléphonique ou électrique) ;
 - 1.1.2.8 Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré ;
 - 1.1.2.9 Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...) à l'exclusion de tout bâtiment abritant une activité humaine permanente.
- 1.1.3 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie (voir ci-dessous 1.1.3.1) ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (voir ci-dessous 1.1.3.2). Les règles de construction précisées au 1.1.4 seront alors applicables.
 - 1.1.3.1 Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres) mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui

relie l'entrée principale de la construction à **un point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°1).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°1
Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



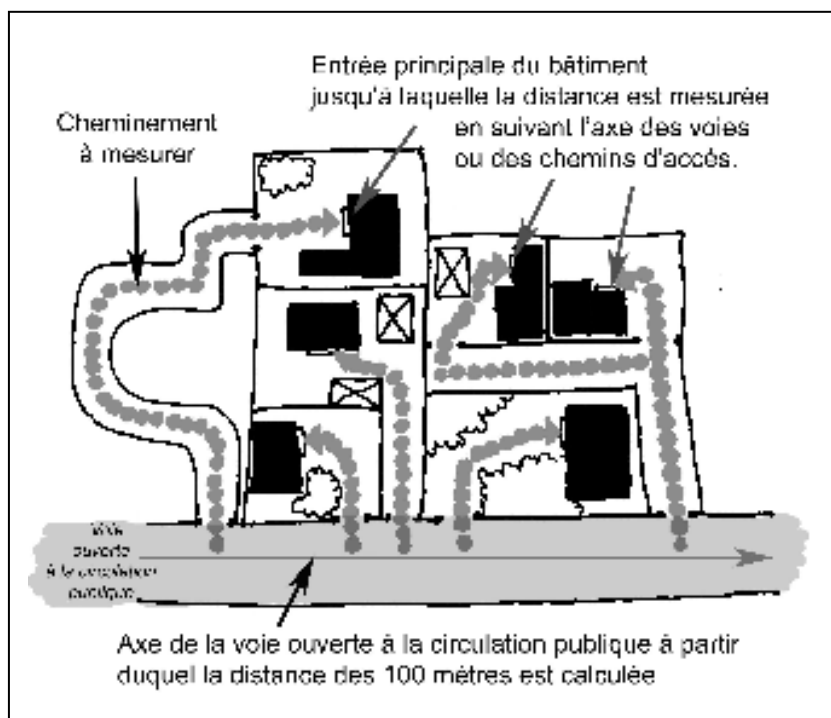
1.1.3.2 Sont considérées comme accessibles depuis une voie ouverte à la circulation publique, les constructions **situées à moins de 100 mètres** (cent mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours - cf. schéma n°2) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée.

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;
- Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;
- Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;
- Pente inférieure à 15 % ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.
- Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;
- Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.

Schéma n°2
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



1.1.4 Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Conduits extérieurs des cheminées :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

1.2 Constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le Décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

1.3 Débroussaillage

Sur l'ensemble de la zone de danger, la profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres (cent mètres) mais obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Le débroussaillage de mise en sécurité dans la zone de danger doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder une année. Le maintien en état débroussaillé sera constant.

Article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le Décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

Zones B1 et B2 (zones de précaution)

La zone bleue, ou zone de précaution, est subdivisée en deux zones :

- B1 (bleu foncé) - précaution forte : nouvelles constructions isolées interdites, autres constructions autorisées sous prescriptions ;
- B2 (bleu clair) - précaution : constructions autorisées sous prescriptions.

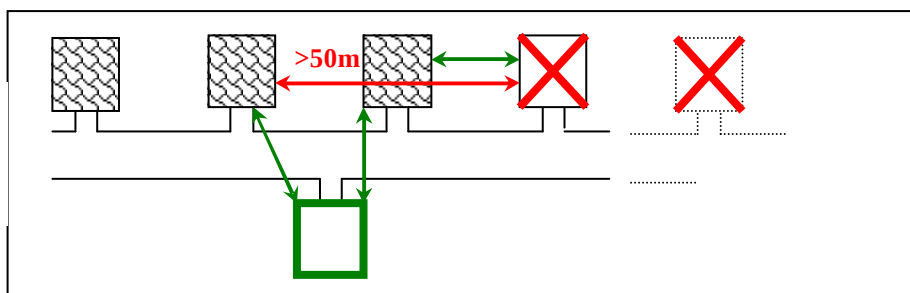
2. Zone B1 – zone de précaution forte :

2.1 Projets nouveaux

2.1.1 Tout nouveau bâtiment **individuel isolé** est interdit :

Un bâtiment n'est pas isolé lorsqu'il se situe à moins de 50 mètres (cinquante mètres) d'au moins deux bâtiments existants (cf. schéma n°3).

Schéma n°3
Définition du
bâtiment isolé



2.1.1.1 Toutefois, dans le périmètre de ZAC, de lotissement ou de projet d'urbanisation groupée, cette règle d'isolement n'est pas obligatoire dans la mesure où « l'étude de risque d'incendie de forêt » (conforme à l'annexe I - page 20) démontre explicitement que le projet n'aggrave pas le risque (voir § 2.2.1).

2.1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** sous réserve d'être réalisés conformément aux prescriptions constructives et de ne pas créer de nouveaux logements, ce qui aggraverait le risque :

- 2.1.1.2.1 Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- 2.1.1.2.2 Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;
- 2.1.1.2.3 Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sylvicole) sauf locaux d'habitation ou d'accueil du public ;
- 2.1.1.2.4 Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan ;

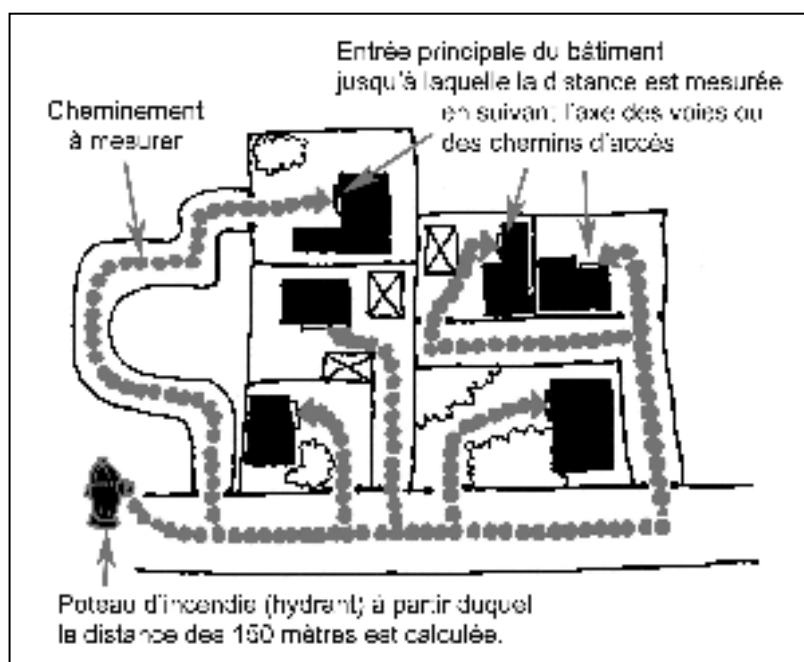
- 2.1.1.2.5 Les changements de destination des constructions ou leur extension ;
 - 2.1.1.2.6 Les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation ;
 - 2.1.1.2.7 Les infrastructures publiques (réseaux routiers, ferrés, de transport et de distribution téléphonique ou électrique) ;
 - 2.1.1.2.8 Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré ;
 - 2.1.1.2.9 Les équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...) à l'exclusion de tout bâtiment abritant une activité humaine.
- 2.1.2 Les constructions nouvelles ne disposant pas d'une défense extérieure contre l'incendie **sont interdites**.

Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres), mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction, d'un **point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°4).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°4
Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



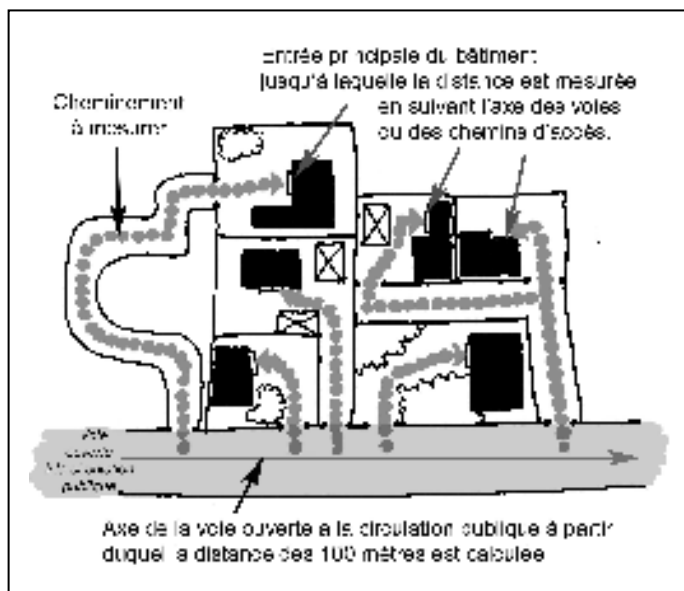
2.1.3 Les constructions nouvelles situées à plus de 100 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée* (cent mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours – cf. schéma n°5) **sont interdites**.

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un point de retournement, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;*
- *Débroussaillage et maintien en état débroussaillé*

Schéma n°5

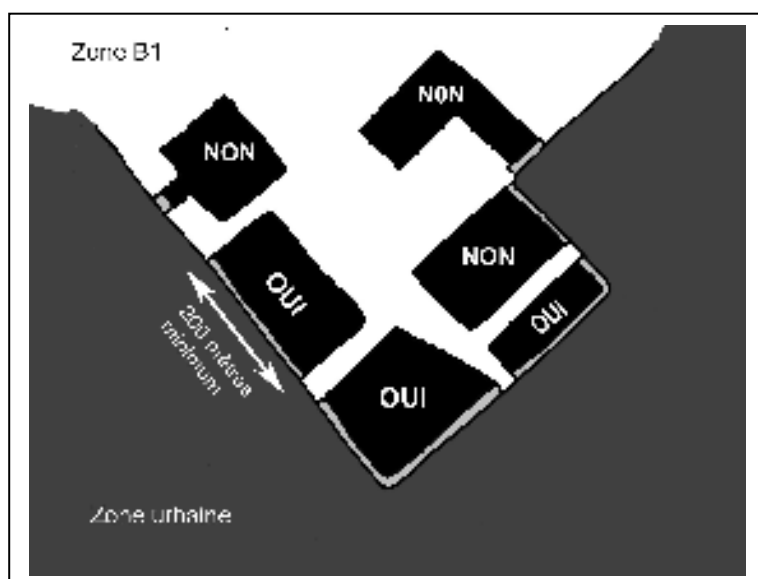
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



2.1.4 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes **sont interdites**.

- 2.1.5 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions **sont interdites**.
- 2.1.6 Les opérations d'urbanisme collectives non visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou les opérations d'urbanisme visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et qui ne seraient pas en continuité directe avec une zone déjà urbanisée **sont interdites** (la continuité directe s'entend avec une zone de contact d'au minimum de 200 mètres et au minimum au moins égale au tiers de son périmètre – cf. schéma n°6).

Schéma n°6
Exemples de continuité autorisées ou non en fonction du périmètre total et de la longueur de la zone de contact.



- 2.1.7 Les **ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) **sont autorisées sous réserve** que l'étude de danger de l'ICPE démontre explicitement que celle-ci ne présente pas de **risque global d'incendie de forêt*** ou prévoit les parades pérennes permettant de limiter ce risque.
- 2.1.8 Les **ERP** (établissements recevant du public) **sont autorisés sous réserve** qu'une **étude de risque d'incendie de forêt**, réalisée suivant les critères listés en annexe I et validée par la DDAF, justifie de la non-aggravation du risque global d'incendie de forêt* ou propose des mesures de réduction de l'aléa pérennes permettant de limiter ce risque.

*** Le risque global d'incendie de forêt est défini comme le risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi que d'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.**

2.1.9 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie (voir ci-dessus (2.1.2) ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique (voir ci-dessus 2.1.3). Les règles de construction précisées au 2.2.2 ci-après sont alors applicables.

2.2 Conditions de mise en sécurité des projets nouveaux :

2.2.1 Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), comportera obligatoirement dans le périmètre en contact avec la zone naturelle ou la zone A, une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements. La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais doit se situer à l'interface (c'est-à-dire en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible – cf. schéma n°7.

Schéma n°7
Définition de la bande de 50 mètres d'inconstructibilité dans le périmètre de l'opération d'urbanisme en imposant son débroussaillage à la charge des propriétaires des constructions (protection individuelle).

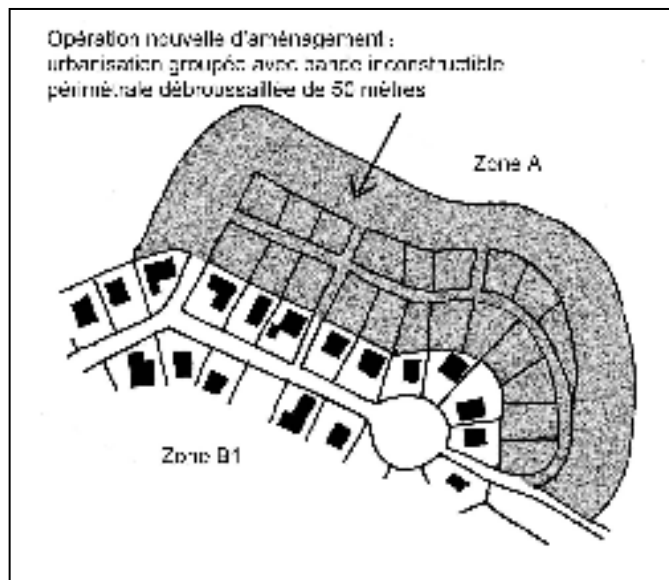
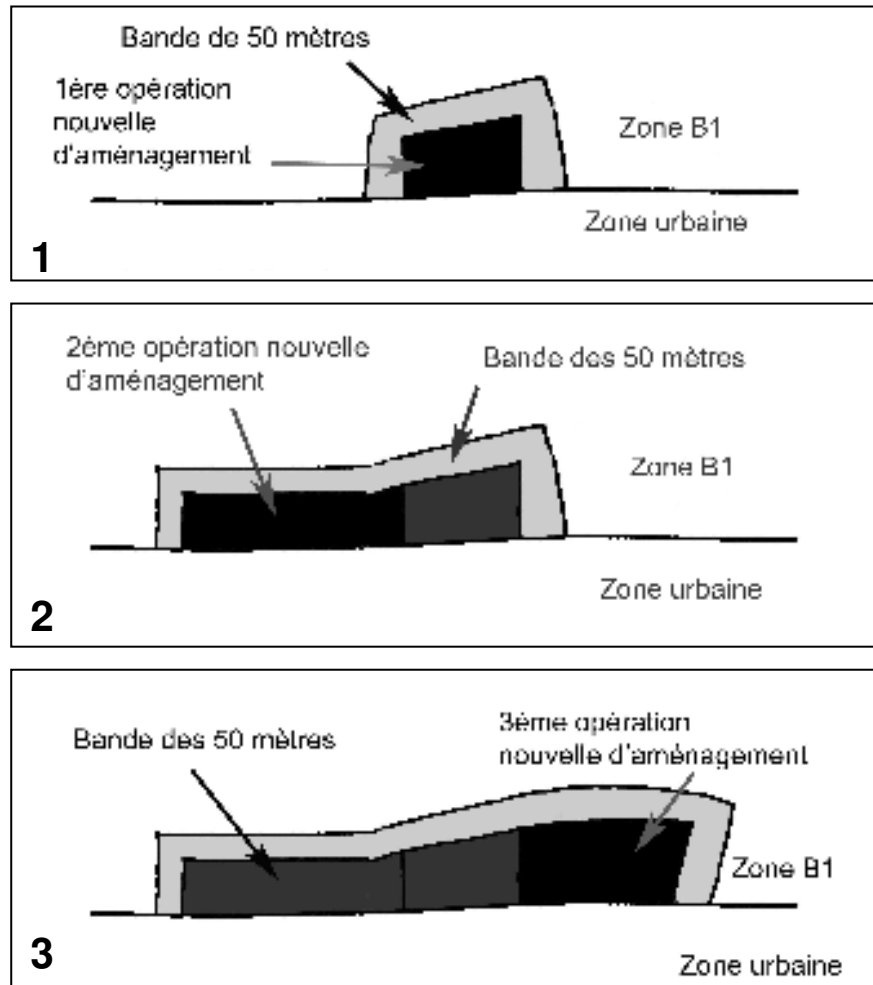


Schéma n°8
Jumelage et
extension
d'opérations
d'urbanisme
et maintien de
la bande des
50 mètres.



Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations forestières ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface – cf. schéma n°8.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages devra coïncider avec l'implantation des hydrants.

Les opérations d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme non directement en continuité avec une zone déjà urbanisée mais bénéficiant d'une « étude de risque d'incendie de forêt » réalisée par l'aménageur

(conforme à l'annexe I - page 21) seront autorisées après avis favorable de la DDAF.

Toutefois, dans le cadre d'une ZAC, une « étude de risque d'incendie de forêt » concernant la totalité du périmètre de la ZAC pourra être réalisée. Cette étude vaudra « étude de risque incendie de forêt » pour l'ensemble des opérations à réaliser dans le périmètre de la ZAC à l'exception des ICPE.

Pour chaque ICPE qui s'installera dans le périmètre de la ZAC, l'étude de danger de l'ICPE devra démontrer explicitement que celle-ci n'aggraver pas le risque global d'incendie de forêt.

2.2.2 Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.

Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Conduits extérieurs des cheminées :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

2.3 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.4 Débroussaillage :

Sur l'ensemble de la zone de précaution forte, la profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres (cent mètres) mais obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

3 Zone B2 – zone de précaution :

3.1 Constructions nouvelles :

3.1.1 Les constructions nouvelles ne disposant pas d'une défense extérieure contre l'incendie **sont interdites**.

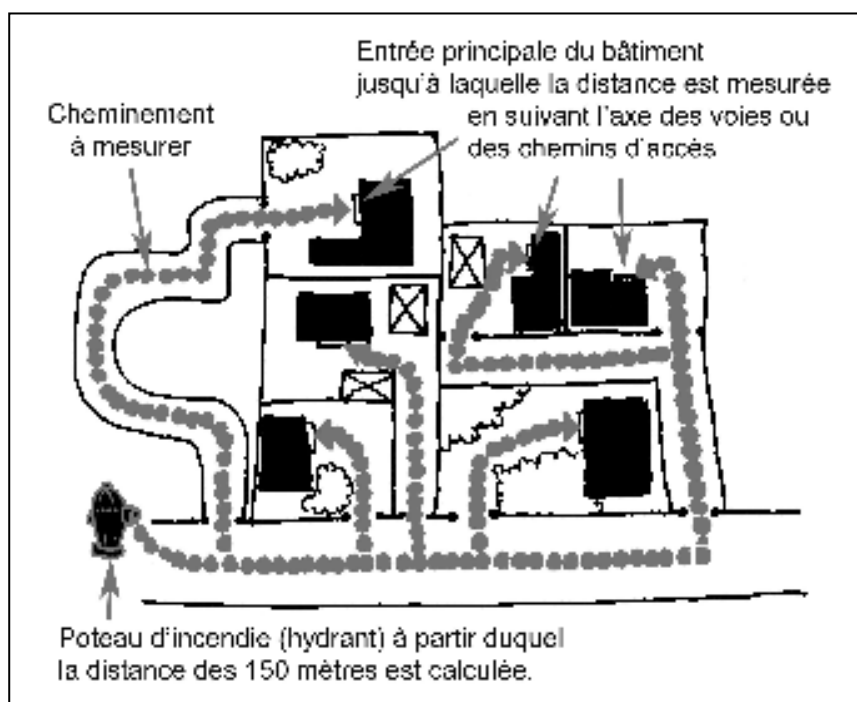
Sont considérés comme **disposant d'une défense extérieure contre l'incendie**, les constructions dont l'entrée est **située à moins de 150 mètres** (cent cinquante mètres mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée principale de la construction) d'un **point d'eau réglementaire** (cf. schéma n°9).

Un point d'eau réglementaire est constitué indifféremment soit par un poteau ou bouche d'incendie (hydrant) relié à un réseau de distribution d'eau permettant de réaliser un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, soit un réservoir doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures.

Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

Schéma n°9

Mode de calcul de la desserte par le réseau de distribution d'eau.



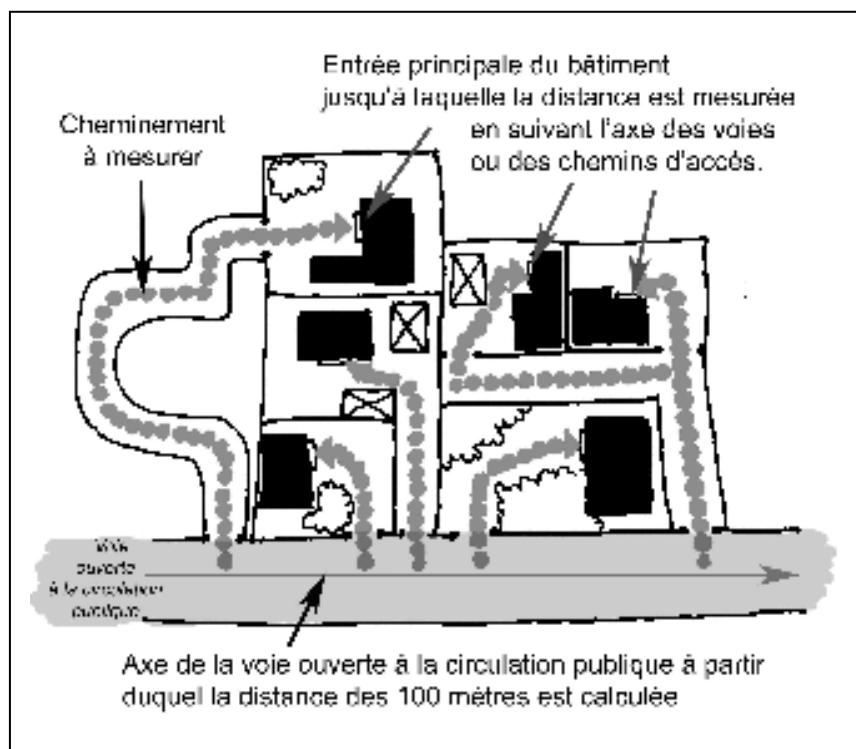
3.1.2 Les constructions nouvelles situées à plus de 100 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée **sont interdites** (cent mètres

mesurés suivant l'axe de la voie ou du chemin qui relie l'entrée de la construction à la voie ouverte à la circulation publique accessible aux engins de secours – cf. schéma n°10).

Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 9 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un point de retournement, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 9 mètres ;*
- *Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.*

Schéma n°10
Mode de calcul de la desserte par les voies ouvertes à la circulation publique.



3.1.3 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes **sont interdites**.

3.1.4 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions **sont interdites**.

3.1.5 Les **ICPE** (installations classées pour la protection de l'environnement) **sont autorisées sous réserve** que l'étude de danger de l'ICPE démontre explicitement que celle-ci ne présente pas de **risque global d'incendie de forêt*** ou prévoit les parades pérennes permettant de limiter ce risque.

**** Le risque global d'incendie de forêt est défini comme le risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi que d'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.***

3.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire (aucun passage à l'air ne sera maintenu). Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.
--

3.3 Débroussaillage :

Sur l'ensemble de la zone de précaution, la profondeur de débroussaillage est obligatoire à 50 mètres (cinquante mètres) autour des constructions de toute nature, habitations et bâtiments d'accueil du public à la charge du propriétaire des constructions de toute nature, des habitations et des bâtiments d'accueil du public même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui..

4 . Recommandations indicatives de nature à réduire le risque

4.1 Applicables aux zones A, B1 et B2 :

- Réserves de combustibles solides et tas de bois placés à plus de 10 mètres des bâtiments.
- Elargissement des voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement, ni manœuvre.
- Equipement des habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe de 15 m³/h de débit, actionnée par un moteur thermique, susceptible d'alimenter une lance de 40/14 avec l'aide de trois tuyaux de 45 mm de diamètre et de 20 m de longueur.
Remise de cet équipement dans un coffre ou une construction incombustible.
- Curage régulier, et avant la saison estivale, des gouttières (aiguilles et feuillages) pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.

4.2 Applicables à la zone B2 :

- Règles de construction :

Enveloppes : Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume, vérandas comprises.

Ouvertures : Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.

Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Couvertures : Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.

Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Cheminées : Conduits extérieurs :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses : Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau : Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents : Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues : Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par les arrêtés ministériels des 28 août 1991, 21 novembre 2002 (JO n°304 du 31 décembre 2002) rectificatif annexes 3 et 4 (JO du 15 février 2003) et du 13 août 2003 (JO du 5 septembre 2003), établit ce classement.*

ANNEXE I

Afin d'être **autorisés en zone B1**, les projets d'urbanisation groupée et les ERP susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt et les opérations visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme non directement en continuité avec une zone déjà urbanisée doivent être validés par la DDAF sur la base d'une étude de risque d'incendie de forêt, qui comportera à minima les points suivants :

Sur un périmètre d'étude de 200 (deux cents) mètres autour du projet :

1. Cartographie de l'aléa incendie de forêt ;
2. Cartographie des enjeux existants ;
3. Détermination du risque actuel ;
4. Cartographie des enjeux futurs ;
5. Détermination du risque futur ;
6. Mesures de réduction de l'aléa proposées en cas d'aggravation du risque ;
7. Pérennité des mesures proposées ;
8. Délais et modalités de mise en œuvre en cas d'acceptation.

Autres annexes en vigueur



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE de MONTPELLIER

Note de présentation

PRESCRIPTION	A. P. N° 2005.01.1859	DU 26 JUILLET 2007
ENQUETE PUBLIQUE PAR	A. P. N° 2007.01.1060	DU 1^{ER} JUIN 2007
APPROBATION PAR	A. P. N° 2008.01.195	DU 30 JANVIER 2008
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT	ETABLI PAR LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET Place Chaptal CS 69506 34960 MONTPELLIER Cedex 2 Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66	

Sommaire

Sommaire.....	2
I - Le PPRif.....	3
<i>(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt).....</i>	<i>3</i>
1. <i>Réglementation.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Objet des PPR.....</i>	<i>3</i>
3. <i>La procédure d'élaboration du PPRif.....</i>	<i>4</i>
4. <i>L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif.....</i>	<i>4</i>
5. <i>Procédure d'enquête publique.....</i>	<i>5</i>
II – Le bassin de risque n°3	7
1. <i>Présentation.....</i>	<i>7</i>
2. <i>Les points critiques.....</i>	<i>8</i>
3. <i>Les dispositions de prévention des incendies de forêt</i>	<i>8</i>
III. La commune de Montpellier	10
1 - <i>Situation</i>	<i>10</i>
1-1. La végétation	10
1-2. L'urbanisation et les voies de communication	10
1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt.....	11
2. <i>Les aléas et les enjeux.....</i>	<i>12</i>
2-1. Méthodologie.....	12
2-2. L'aléa	13
2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques	13
2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa	16
2-3. Les enjeux	17
2-4. Résultats.....	17
2-4-1. L'aléa.....	17
2-4-2. Les enjeux	21
2-4-3. Le risque incendie de forêt.....	22
IV – ANNEXES.....	24

I - Le PPRif

(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt)

1. Réglementation

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.

Ils sont régis par les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement et la procédure d'enquête publique est fixée par l'article L.123-1 du code de l'environnement.

Le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles est régi par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982. Les contrats d'assurance garantissent les assurés contre les effets des catastrophes naturelles, cette garantie étant couverte par une cotisation additionnelle à l'ensemble des contrats d'assurance dommages et à leurs extensions couvrant les pertes d'exploitation.

En contrepartie, et pour la mise en œuvre de ces garanties, les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de constructions fixées par les PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et être modifiés en conséquence.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être révisés si cette exposition doit être modifiée.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût (pour la collectivité) de l'indemnisation des dégâts engendrés par les phénomènes naturels.

2. Objet des PPR

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin de (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;

- délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions ou ouvrages existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

3. La procédure d'élaboration du PPRif

Elle comprend plusieurs phases :

- Le préfet prescrit par arrêté l'établissement du PPR ;
- Le PPR est soumis à l'avis du conseil municipal, du conseil général, du conseil régional et des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) ;
- Le PPR est soumis à l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière (CRPF) pour les dispositions concernant les terrains agricoles et forestiers ;
- Le PPR est soumis à enquête publique par le préfet ;
- Le PPR, éventuellement modifié, est approuvé par arrêté préfectoral à l'issue des consultations ;
- Le PPR est opposable aux tiers dès son approbation.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L 126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

4. L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif

Actuellement, le mitage des espaces naturels très combustibles par l'urbanisation pavillonnaire dépasse la périphérie montpelliéraine et s'étend de plus en plus loin. L'absence d'agriculture et d'espaces naturels entretenus dans ces secteurs augmente les zones exposées aux incendies de forêt. Les couloirs de feu identifiés lors de l'élaboration du zonage spatial du risque d'incendie de forêt, menacent actuellement autant les espaces forestiers que les espaces naturels urbanisés. Si la politique de protection des forêts contre l'incendie (PFCI) mise en œuvre par l'Etat (prévention et lutte) depuis de longues années permet actuellement de limiter les surfaces brûlées par une intervention rapide sur feu naissant, la protection des enjeux urbanisés pose à chaque incendie le même problème : la mobilisation massive de moyens de secours dans les zones urbanisées qui ne sont plus affectés à la lutte contre l'incendie de forêt.

Les études départementales, commandées et financées par l'Etat depuis 1994, montrent une grande sensibilité des massifs au risque d'incendie de forêt autour de l'agglomération montpelliéraine.

En décembre 1994, l'IARE (institut des aménagements régionaux et de l'environnement) dans son « **diagnostic des risques d'incendie de forêt liés aux interfaces forêt-habitat** », classe la majeure partie des communes du nord de Montpellier dans la catégorie de risque subi par l'urbanisation élevée, où un PZSIF (plan de zone sensible aux incendies de forêt remplacé depuis 1995 par le PPRif) devrait être réalisé en priorité 1 ou 2 sur une échelle de 7.

En juin 2000, « **l'étude du risque incendie de forêt – diagnostic par commune** » réalisée par Richard MARTIN, expert forestier, classe 28 communes du département en risque élevé (dont 20 à proximité immédiate nord et ouest de Montpellier) et 140 communes en risque moyen, principalement autour de l'agglomération montpelliéraine et des axes de développement du piémont (Lodève, Bédarieux, Saint Pons de Thomières).

Plus récemment, L'étude réalisée en octobre 2001 par l'ONF (office national des forêts) « **département de l'Hérault – réalisation d'un zonage spatial du risque incendie de forêt** » conforte les études précédentes en faisant apparaître dans les mêmes communes du nord ouest de Montpellier une superposition de zones urbaines diffuses au contact d'un aléa feu de forêt fort à très fort.

Le « **DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de l'Hérault** » approuvé par arrêté préfectoral n°2005.I.420 du 11 février 2005, classe 30 communes en risque fort et 111 communes en risque moyen. La pression urbaine constante autour de la ville de Montpellier fait augmenter le risque dans les zones où l'aléa est déjà fort ou très fort.

Plusieurs bassins de risque ont été répertoriés et déterminés.

Actuellement, chaque commune du bassin de risque n°1 a déjà un PPRIF. Ils ont été approuvés par arrêté préfectoral le 21 mars 2005. Il s'agit des communes d'Assas, Clapiers, Montferrier sur Lez, Prades le Lez, Saint Mathieu de Trévières, Saint Vincent de Barbeyrargues et le Triadou.

Le bassin de risque identifié n°3 où de violents incendies ont eu lieu ces dernières décennies regroupe les communes de :

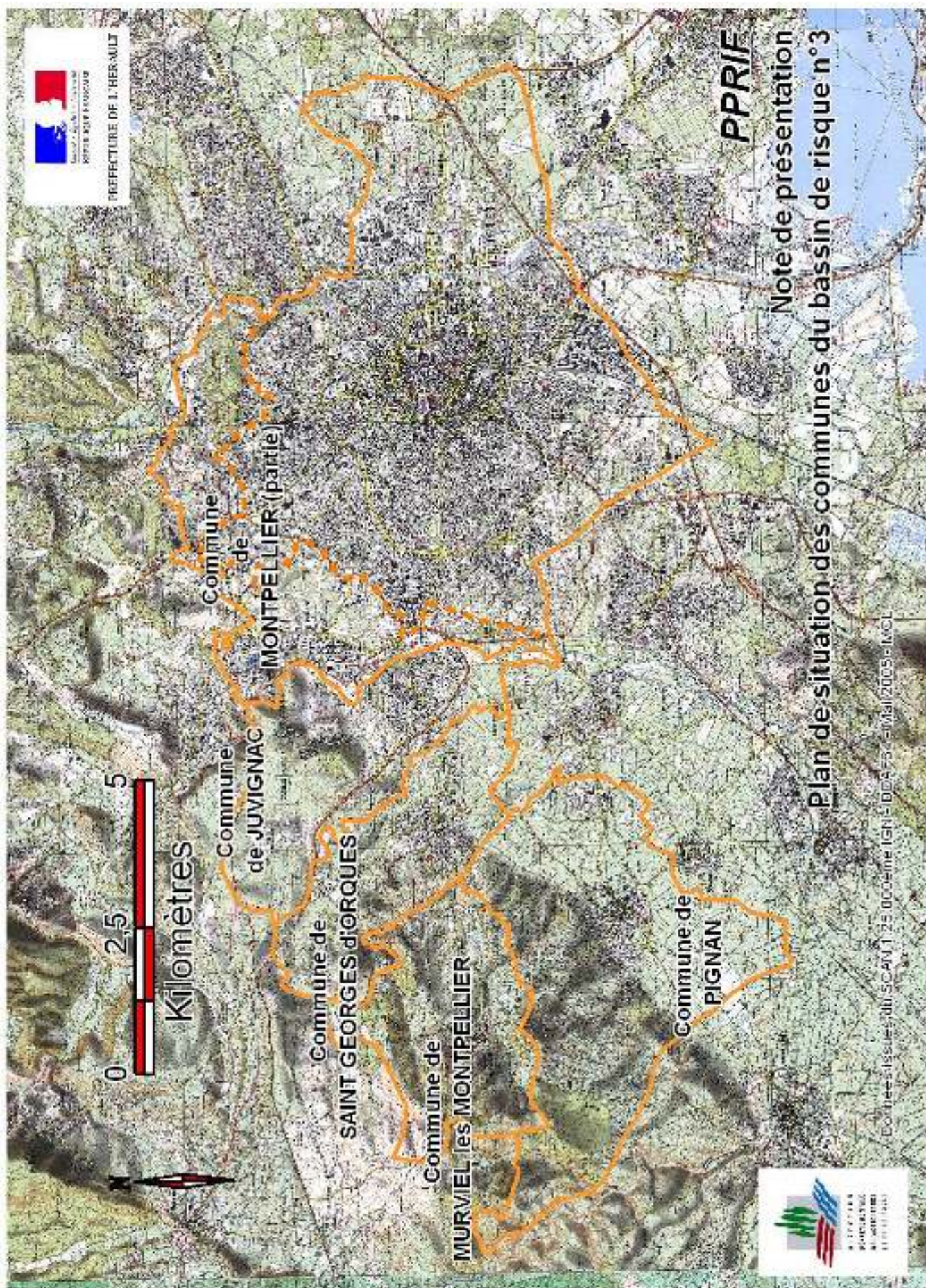
1. **Juvignac ;**
2. **Montpellier ;**
3. **Murviel Les Montpellier ;**
4. **Pignan ;**
5. **St Georges d'Orques.**

Le dossier du PPRif pour chaque commune comprend :

1. Une note de présentation ;
2. Des documents graphiques ;
3. Un règlement.

5. Procédure d'enquête publique

Le PPRif, pour chaque commune, est soumis à enquête publique, en conformité avec l'article L.123.1 du code de l'environnement.



II – Le bassin de risque n°3

1. Présentation

Le bassin de risque n°3 se situe à l'est du département de l'Hérault et à l'ouest de la ville de Montpellier.

Il couvre 5 communes, dont une partie de la commune de Montpellier, et a une superficie de 6.203 hectares. Sur ce bassin de risque, 51% du territoire (3.173 hectares) sont occupés par des terrains exposés aux incendies de forêt méditerranéenne, soit :

- Forêts : 1.229 ha, soit 20 % ;
- Garrigues et maquis non boisés : 1.944 ha, soit 31 %.

Les communes de l'ouest de Montpellier ont été identifiées dans le schéma départemental d'aménagement des forêts contre les incendies (SDAFI – mai 1994) comme pouvant subir des incendies importants. En effet, les formations de pins d'Alep jouxtant des garrigues à chênes verts et chênes kermès en sous étage, constituent des ensembles continus inflammables et très combustibles.

La zone urbaine de la ville de Montpellier et ses accès nord et ouest, isolant les secteurs Montmaur et Malbosc, limitent le bassin n°3 à l'est contre les communes de Clapiers et Montferrier sur Lez. Au nord et à l'ouest les forêts et garrigues à base de chênes verts, pins d'Alep et chênes kermès viennent buter sur les zones urbanisées denses : les garrigues de Fontcaude, Le Puech Rouquier et le Mijoulan sur St Georges d'Orques, Les 4 Pilats, le Mas-Dieu et le Puech Rouquier de Murviel les Montpellier et enfin les Blaquières qui descendent sur la zone agricole de Pignan.

Une urbanisation diffuse importante s'est développée au cours des 20 dernières années, certainement favorisée par la proximité du pôle montpelliérain. La moyenne du pourcentage d'évolution de population entre 1999 et 2000 est de 32 % sur les 4 communes (La commune de Montpellier n'est pas prise en compte car les données partielles ne sont pas disponibles) avec une pointe de 39 % sur la commune de Pignan. C'est d'ailleurs sur ce territoire que l'on retrouve le plus d'urbanisation diffuse, du secteur des Gardies au plan des Pauzes.

En dehors du grand massif forestier qui borde le bassin au nord et à l'ouest sur les 5 communes du bassin de risque n° 3, un ensemble de zones exposées suit la coulée Mosson, lac des Garrigues jusqu'au carrefour entre la D 132 E2 et la D5.

Si les centres urbains de Juvignac, Montpellier, Pignan et St Georges d'Orques sont adossés du côté sud aux zones viticoles de la plaine (ou aux zones urbaines denses dans le cas de la commune de Montpellier), ils présentent leur face nord, sous le vent dominant, face aux zones exposées aux incendies de forêt.

La commune de Murviel les Montpellier est pratiquement entourée d'espace combustibles, excepté le long de ses accès sud est. Dans le secteur du quartier des Hauts de Massane, sur la commune de Montpellier, des zones urbaines denses côtoient des espaces naturels combustibles où le risque incendie de forêt, bien présent, est aggravé par la topographie du site.

Les massifs forestiers bénéficient cependant d'une desserte dense créée à partir d'anciens chemins ruraux mis aux normes pour permettre l'intervention des véhicules de

secours. Un ensemble de citernes utilisées dans le cadre de la défense des forêts contre l'incendie (DFCI) disposées à l'intérieur des massifs forestiers complète le réseau de poteaux incendie (hydrants) des villages, pour assurer les besoins en eau en cas d'incendie dans le massif forestier.

2. Les points critiques

- Le poste de Tamareau situé au nord du bassin n°3 est un carrefour de lignes de transport d'électricité de 400 kV. Une ligne électrique limite le bassin au nord sur la commune voisine de Montarnaud et une autre traverse le bassin de risque sur l'ouest au niveau des garrigues du Mas Dieu et des Blaquières. Ces lignes, sans être elles-mêmes génératrices d'éclosions de feu, sont des ouvrages sensibles surtout en raison des contraintes qu'elles occasionnent aux secours en cas de feu à proximité (cf. feu des Blaquières sur Murviel et Pignan) ;
- Une urbanisation diffuse, pouvant être qualifiée de cabanisation, s'est développée sur le territoire compris entre les communes de Pignan et Murviel les Montpellier. Les accès sont souvent hors normes ou inexistantes.
- Des forêts des collectivités publiques sont présentes sur les communes de Montpellier, Murviel les Montpellier, Pignan et St Georges d'Orques avec des fonctions sociales d'ouverture et d'accueil du public. L'importante forêt privée « les Blaquières » ayant subi un grand incendie de forêt assure les mêmes fonctions sur la commune de Pignan.

3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

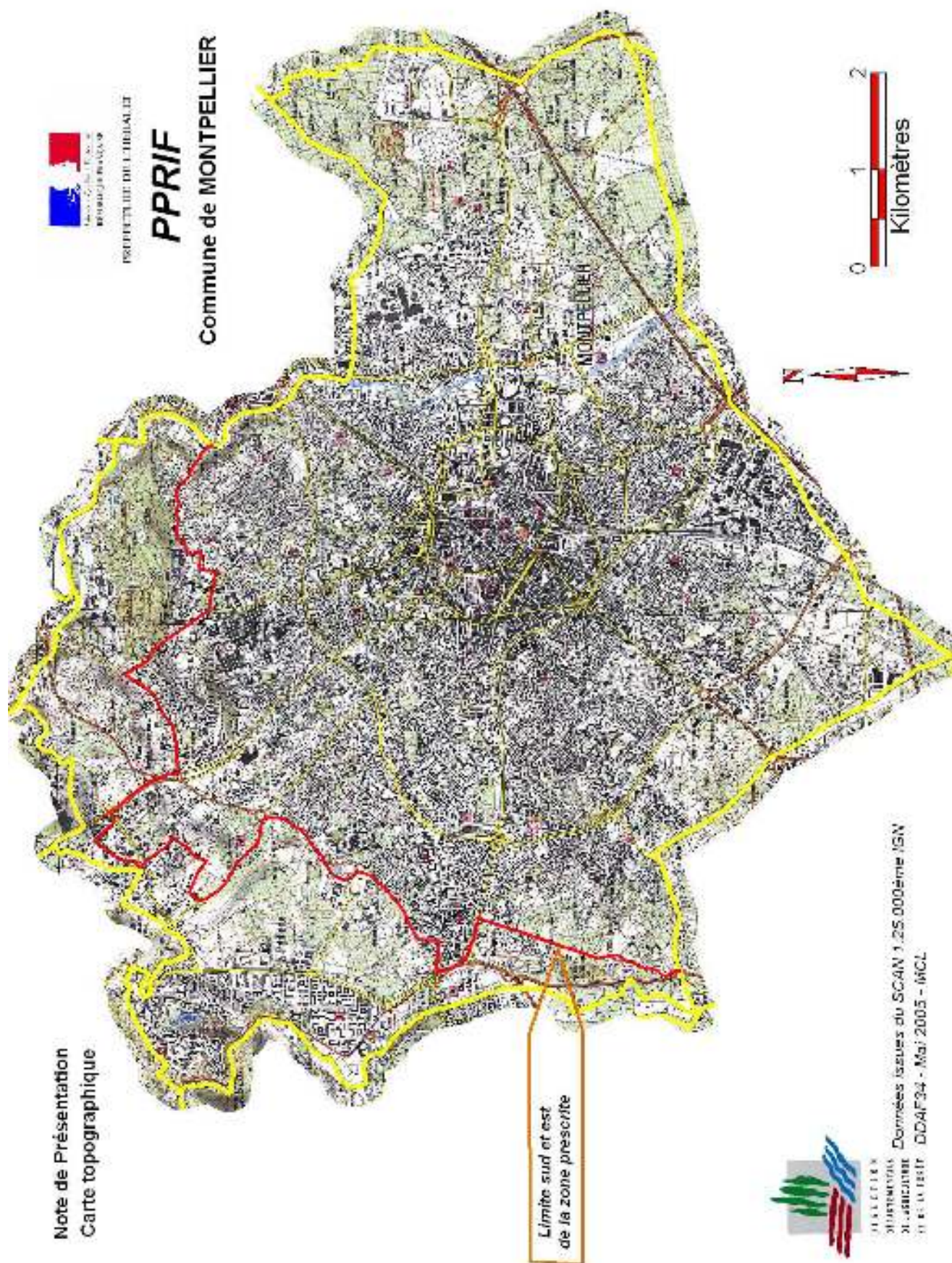
La politique de prévention des incendies de forêt comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions et à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours. Parmi celles-ci, certaines visent à aménager l'espace et à assurer une surveillance estivale :

- Mise en place d'un réseau de surveillance (tours de guet, vigies, ...), d'alerte (PR forestier et PC feu), d'intervention et de lutte (patrouilles forestières et sapeurs pompiers) ;
- Création et entretien par le conseil général de l'Hérault, d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte ;
- Mise en place de points d'eau assurant l'alimentation des véhicules de secours.

L'activité agricole, malheureusement en régression à proximité des zones exposées, constitue néanmoins un moyen efficace de gérer et de cloisonner de vastes espaces soumis à la pression incendiaire.

En effet, ces espaces agricoles :

- Concourent à limiter la propagation du feu et sa puissance par une diminution de la biomasse combustible ;
 - Offrent une position de lutte sécurisée pour les services d'intervention ;
- Permettent d'assurer l'entretien et la pérennité des coupures de combustibles.



III. La commune de MONTPELLIER

L'établissement d'un PPRif sur la commune de Montpellier a été prescrit par l'arrêté préfectoral n°2005.01.1859 du 26 juillet 2005.

1 - Situation

Située au sud-est du bassin du risque n°3, Montpellier est la commune la plus grande de la zone avec une surface de 5723 ha. Les zones boisées n'étant que sur l'ouest et le nord de la commune, la zone étudiée se limite à 1159 Ha de la surface communale et exclue toutes les zones urbaines denses et sans risque.

1-1. La végétation

Les forêts et garrigues occupent 656 ha soit environ 12% du territoire de la commune. Les boisements (peuplement naturel de pins d'Alep et de chênes vert) se situent principalement au nord de la commune sur « le bois de Mont-Maur » et sur le « zoo du Lunaret ».

Ce massif est traversé par la ligne de transport d'énergie électrique 63 kV « Quatre Seigneurs – Saumade ».

Les autres boisements se situent :

- ⇒ le long de la Mosson à l'ouest de la commune ;
- ⇒ autour du « lac des Garrigues » dans le quartier de « la Paillade » ;
- ⇒ dans les quartiers des « Quatre Seigneurs », « Thomassi » mais aussi sur la zone entre « la Paillade » et « les Cévennes » où des friches et des boisements lacunaires sont présents.

La commune de Montpellier est propriétaire du « bois de Mont-Maur », du « zoo du Lunaret » et du bois situé autour du « lac des garrigues » ; ils ont bénéficié de subventions à l'investissement forestier.

1-2. L'urbanisation et les voies de communication

La ville de Montpellier se développe sur les dents creuses de son urbanisation.

L'agriculture est quasiment inexistante sur cette commune.

De nombreuses routes parcourent la commune. La zone d'étude est traversée par la A750 à l'ouest (route de Millau), la RD986 au nord (route de Ganges)

1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La commune de Montpellier a connu cinquante et un incendie ces trente dernières années (annexe 1).

En 1980, dix hectares de forêt ont été détruits, et le 30 mars 1985, un feu a également détruit quinze ha. De nombreux feux de faible importance se sont également déclenchés sur la commune comme ceux du « lac des garrigues » en 2002, ceux de « la Paillade » l'été 2003, ou encore ceux de « Massane » en 2004.

Il n'y a pas de pistes DFCI sur la commune, mais de nombreuses routes normalisées parcourent la commune assurant une desserte correcte de tous les secteurs.

La surveillance est assurée depuis les deux tours de guet de La Gardiole et du Pic Saint Loup et de la vigie de « la Paillade » qui ont toutes les trois une visibilité sur la commune.

La commune de Montpellier dispose en outre d'un corps de sapeurs pompiers dans la zone d'étude dans le quartier de « la Paillade ».

2. Les aléas et les enjeux

Définitions :

Aléa :

Probabilité qu'un phénomène naturel donné se produise en un lieu donné.

Enjeux :

Ensemble de biens exposés pouvant être affectés par un phénomène naturel.

2-1. Méthodologie

Le zonage du risque est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladroresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.

L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut identifier l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

Le calcul d'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.

Le territoire communal sera divisé en pixels (unité de gestion numérique) de 1 hectare (carrés de 100 mètres de côté) sur lesquels seront effectués des calculs permettant d'affecter à chaque pixel un indice pour chaque couche cartographique étudiée. Afin de tenir compte de l'influence réciproque des pixels de proximité, une bande de 200 mètres périmétrale à la commune a aussi été cartographiée et étudiée.

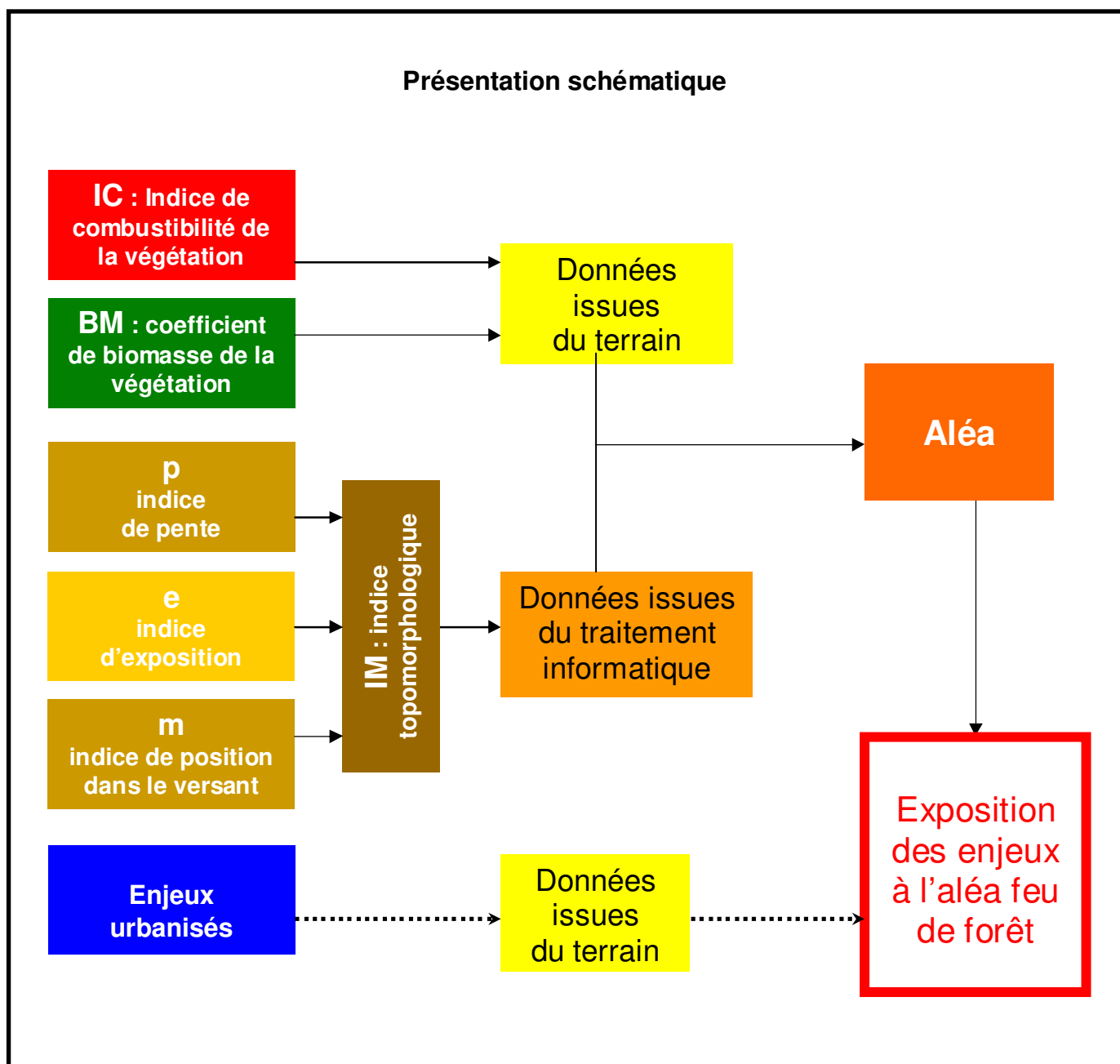
Les enjeux sont bien évidemment les zones urbanisées ainsi que les biens immobiliers présents ou à venir sur le territoire communal.

Le zonage réglementaire sera déduit de la superposition de la carte d'aléa et de la carte des enjeux.

2-2. L'aléa

Les paramètres retenus pour l'étude de l'aléa sont issus de données de terrain et de traitements informatiques.

2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques



L'appréciation de la végétation se fait par le calcul d'un indice de la combustibilité mis au point par le CEMAGREF avec le concours du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault et le C.N.R.S.

L'indice de combustibilité IC :

Les photos aériennes (IGN – 2001 et IFN 1992) et l'image satellite LANDSAT de septembre 1999, permettent de définir un prézonage des zones homogènes avant la procédure de notation du terrain.

La végétation, et notamment les parties débroussaillées sans garantie d'entretien, ont été considérées dans les conditions futures les plus favorables au développement d'un incendie. Par contre, les plantations récentes notées dans leur état actuel affichent un indice relativement moyen compte tenu du faible taux de recouvrement en ligneux hauts. Dans ce cas, l'indice évoluera dans le temps avec le taux de recouvrement des houppiers.

L'indice de combustibilité s'établit ainsi :

$$\text{IC} = 39 + 0,23 \text{ BV} (\text{E1} + \text{E2} - 7,18)$$

Daniel Alexandrian

Estimation de l'inflammabilité et de la combustibilité de la végétation

Bulletin d'information du CEMAGREF n°228 de janvier 1982

(formule développée à dire d'experts sur des peuplements héraultais avec l'aide du SDIS34)

BV est le biovolume de la formation végétale. Il est obtenu par addition des taux de recouvrement de chacune des 4 strates de végétation (ligneux hauts, ligneux bas, herbacées, litière) auxquels on ajoute le taux de recouvrement des chicots et bois morts, s'il y a lieu.

Chacun de ces taux de recouvrement est compris entre 0 (absence de strate) et 10 (strate formant un couvert fermé) ; le biovolume est donc compris entre 0 et 50.

E1 et **E2** sont les notes d'intensité calorique (comprises entre 1 et 8) des deux espèces dominantes : E1 pour les ligneux hauts et E2 pour les ligneux bas ou herbacées.

L'appréciation du biovolume et des notes d'intensité calorique nécessaires à l'établissement de l'indice de combustibilité a fait l'objet de levés systématiques de terrain sur l'ensemble de la commune.

L'indice de combustibilité peut atteindre théoriquement 140. Il est codé en 5 classes :

1. Faible : $\text{IC} < 40$
2. Modéré : $40 \leq \text{IC} < 50$
3. Moyen : $50 \leq \text{IC} < 60$
4. Élevé : $60 \leq \text{IC} < 70$
5. Très élevé : $\text{IC} > 70$

C'est la valeur de la classe (de 1 à 5) qui sera prise en compte dans le calcul final.

L'indice de biomasse BM :

Ce facteur intervient comme coefficient permettant de traduire la biomasse des formations végétales rencontrées. Ainsi, pour une zone urbaine sans biomasse, le coefficient prend la valeur 0 mettant le risque final à valeur nulle également.

Cinq classes sont définies sur le département pour un coefficient variant de 0 à 1,5 :

- zones urbaines sans biomasse : 0
- vignes : 0,5
- cultures, parcs et jardins : 1
- landes, maquis et garrigues : 1,25
- formations forestières (quel que soit l'âge) : 1,5

Les secteurs urbanisés et lotissements avec des terrains parfaitement entretenus se sont vus affecter le coefficient 1 (parcs et jardins) considérant qu'il n'y avait pas aggravation de l'indice de combustibilité.

L'indice de biomasse permet en complément de l'indice de combustibilité de donner leur véritable poids aux formations forestières, même lorsqu'il s'agit de reboisements forestiers récents.

L'indice topomorphologique IM :

Il prend en compte les caractéristiques de l'espace qui influent sur le développement d'un incendie :

La pente « p » qui est facteur d'accélération du front de feu avec les seuils suivants :

- $P < 15\%$: pente faible sans incidence sur la propagation
- $15\% < P < 30\%$: pente moyenne provoquant une accélération modérée du front de feu
- $30\% < P < 60\%$: pente forte avec accélération importante du front de feu
- $P > 60\%$: pente très forte avec risque de turbulence, saute de feu, embrasement.

L'exposition « e » qui traduit la situation du versant par rapport aux vents dominants et à l'ensoleillement.

Trois classes d'exposition ont été définies, chaque exposition correspondant à un quartier de 45° centré sur la valeur moyenne de cette exposition :

- Classe présentant un risque fort qui regroupe les expositions Nord-Ouest / Nord / Nord-Est incluant les versants exposés au mistral et à la tramontane = 3 ;
- Classe intermédiaire qui regroupe les expositions Sud-Ouest / Sud / Sud-Est pour les versants exposés au marin et réchauffés par le soleil pendant la journée = 2 ;
- Classe suscitant un risque faible qui regroupe les expositions Est / Ouest et les terrains plats = 1.

La position dans le versant « m » pondère l'intensité du feu en fonction de la position sur le relief. Quatre classes définissent les situations topographiques de plus en plus défavorables pour la lutte :

- Fond de vallée et plateau = 1
- Bas de pente = 2
- mi-pente = 3
- haut de pente et crête = 4

L'indice final obtenu par combinaison de ces trois critères, intervient dans le calcul comme un facteur, en fonction de la situation topographique et de l'exposition rencontrée, aggravant plus ou moins la propagation et la puissance de l'incendie.

- IM le moins favorable au développement du feu, prend la valeur 0,75 en bas de versant exposition Est ou Ouest et pente < 15%
- IM ayant peu d'incidence pour le développement du feu, prend la valeur 1 :
 - En mi-pente exposition Est ou Ouest et pente < 30%
 - En mi-pente exposition Sud-Est/Sud/Sud-Ouest et pente < 15%
 - En bas de pente exposition Est/Ouest et pente < 60%
- IM favorable au développement du feu, prend la valeur 1,25 dans toutes les autres situations.

2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa

La méthode utilisée consiste à analyser et à combiner en chaque point de la commune les différents paramètres qui interviennent dans la puissance de l'incendie.

Un indice est déterminé pour chaque unité de surface de 1 ha (pixel de 100 mètres par 100 mètres). Les indices sont ensuite regroupés par classe pour déterminer un niveau d'aléa : Faible – Modéré – Moyen – Fort – Très fort.

Les facteurs pris en compte pour déterminer l'indice final de l'aléa sont considérés comme les plus influents dans la propagation des feux, il s'agit de :

1. La combustibilité de la végétation (IC)
2. La biomasse (BM)
3. La topographie et l'exposition par rapport au vent dominant (IM)

L'aléa est calculé comme le produit :

$\text{Aléa} = \text{IC} \times \text{BM} \times \text{IM}$

Chacun des indices est étudié séparément et a fait l'objet d'un levé de terrain ou d'un traitement informatique. La biomasse et la topomorphologie sont intégrées dans le calcul comme coefficient correctif aggravant ou atténuant l'indice de combustibilité.

2-3. Les enjeux

Les enjeux correspondent à des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes.

L'ensemble des enjeux est identifié, répertorié et numérisé (numérisation d'après la photo aérienne IGN 2001 et levés GPS sur le terrain).

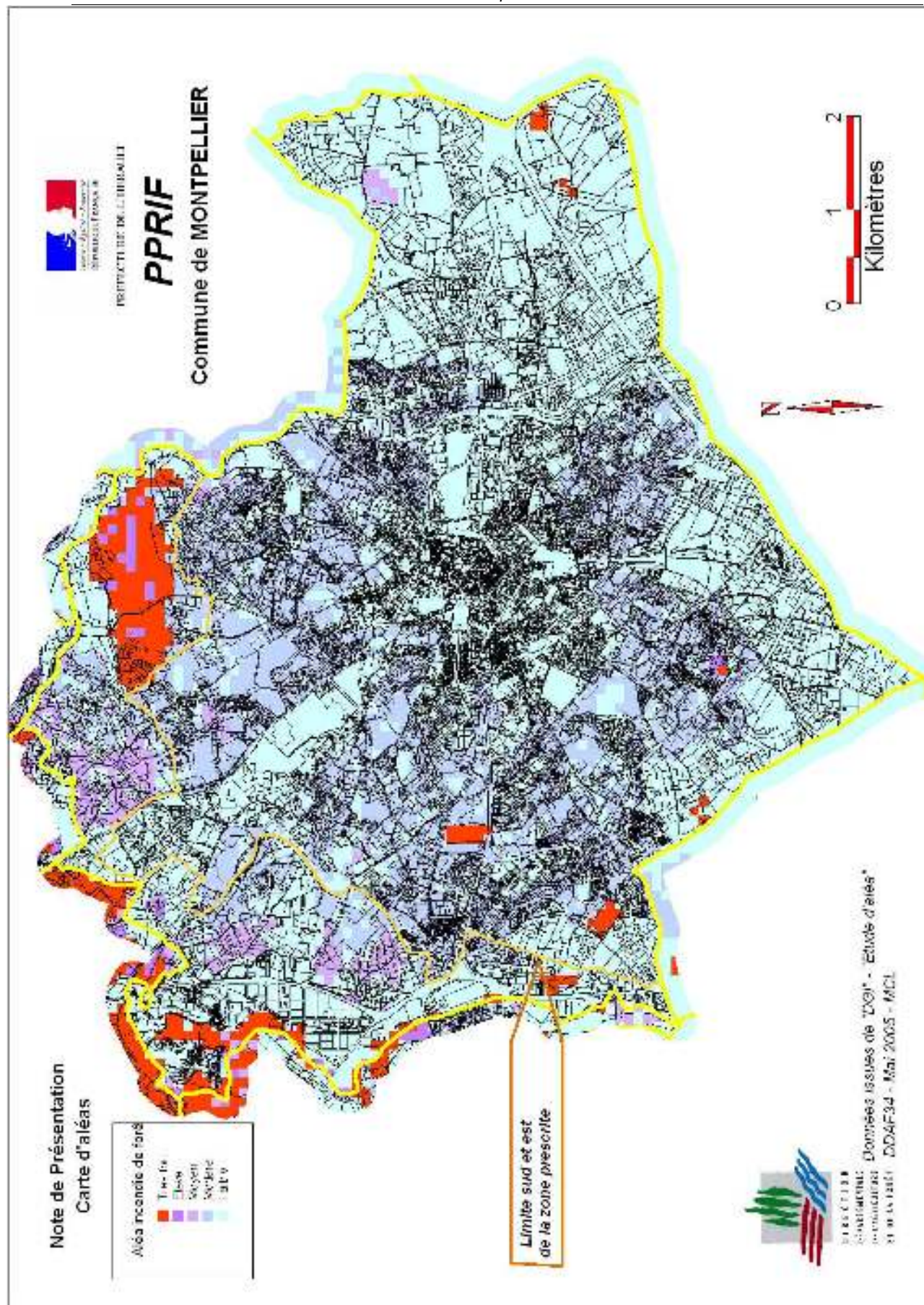
2-4. Résultats

2-4-1. L'aléa

L'indice d'aléa varie de 0 à 153 ; 5 classes d'aléa ont été définies :

1. Faible : de 0 à 39
2. Modéré : de 40 à 49
3. Moyen : de 50 à 59
4. Fort : de 60 à 69
5. Très fort : de 70 à 153

Le risque d'incendie de forêt sera déterminé par superposition de la carte des enjeux à la carte de l'aléa.



La carte d'aléa fait ressortir sur l'ensemble de la commune :

- un aléa très fort (4 % du territoire / 15% de la zone d'étude)

⇒ Au nord de la commune sur le massif du « Bois de Mont Maur » et du zoo de Montpellier. Un feu sur cette zone menacerait le zoo et les centres de recherche de la zone d'activité « Agropolis ».

⇒ Autour du « lac des Garrigues », au nord ouest de la commune, dans le quartier de « la Paillade ».

⇒ le long de la limite communale ouest, sur les berges de la Mosson et autour du « château de Bionne ».

- un aléa moyen à élevé (4 % du territoire / 12% de la zone d'étude)

Principalement dans les futures zones d'urbanisation (« quatre seigneurs », « Thomassi », « Malbosc », etc.) de la commune et ponctuellement dans les zones d'aléa très fort.

- un aléa modéré (29 % du territoire / 13% de la zone d'étude)

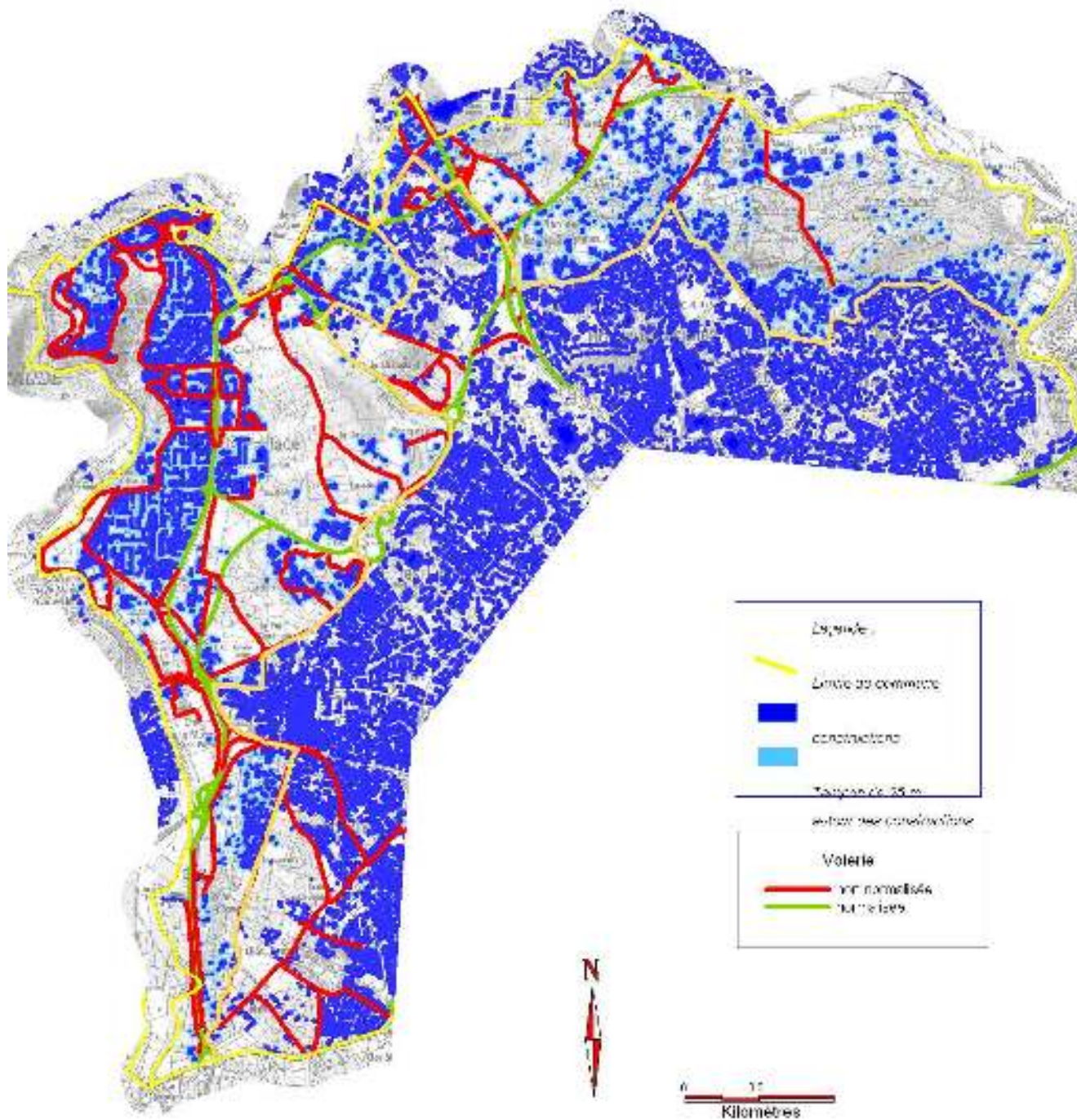
Situé sur des zones d'habitat peu dense

- un aléa faible (63 % du territoire / 60% de la zone d'étude)

Sur toutes les zones d'habitat dense

PPRIF
Commune
de
MONTPELLIER (partie)

Note de présentation
Carte des enjeux



Document issu du SDAD 1 75 000 Ann. "Plan d'Etat" - DGA 34 - juin 2005 - MDT

2-4-2. Les enjeux

Les enjeux correspondent à l'état du bâti actuel, c'est à dire des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes. Sont ainsi répertoriés comme enjeux les installations pouvant recevoir du public comme les campings, les zones d'accueil du public, les lieux à forte fréquentation, les infrastructures de communication et les tours de guet.

Pour permettre le croisement plus aisé avec la carte d'aléa, les enjeux sont répertoriés au niveau du pixel de 1 ha. Pour chaque pixel il sera noté la structure de l'habitat (groupé ou diffus) ainsi que sa situation par rapport au réseau d'infrastructures routières publiques (élément facilitant l'évacuation en cas d'incendie et permettant une intervention rapide des moyens de secours).

L'habitat est défini comme groupé s'il y a au minimum 3 habitations pour 2 hectares et si la distance maximum entre 2 habitations est inférieure à 50 mètres (cette distance traduit les obligations du propriétaire, en matière de débroussaillage).

La notion de « défendabilité » est abordée avec ce paramètre. On qualifie de « défendable » une construction située à moins de 100 mètres d'une voie normalisée ouverte à la circulation publique où les services d'incendie et de secours peuvent accéder pour intervenir en sécurité.

La notion de « défendable » ne préjuge pas de la présence des services de secours sur place lors d'un incendie, mais de la certitude qu'ils pourront y accéder sans difficulté.

Une zone « défendable » n'a pas la garantie d'être une zone « défendue ».

L'indice EB (enjeu brut) obtenu par levé de terrain est défini comme suit :

- absence d'habitat : EB = 1
- habitat groupé avec issue de secours à moins de 100 m EB = 2
- habitat groupé avec issue de secours à plus de 100 m EB = 3
- habitat diffus ou camping EB = 4

L'issue de secours est définie comme une voie revêtue accessible aux véhicules de secours et ne présentant pas de cul de sac.

Globalement sur la commune de Montpellier, les enjeux habités sont identifiés comme de l'habitat groupé et des zones d'activités (« Agropolis », « Euromédecine »). Le zoo de Montpellier constitue également un enjeu important très exposé au risque.

Il existe toutefois quelques bâtiments plus isolés :

- ⇒ Le « château de Bionne » ;
- ⇒ Le « château de la Mosson » ;
- ⇒ Le « château Bon » ;
- ⇒ Quelques bâtiments d'« Agropolis » plus isolés comme « la maison de la Télédétection ».

2-4-3. Le risque incendie de forêt

Pour la commune de Montpellier, les observations suivantes peuvent être faites :

- ⇒ Les secteurs urbanisés sont groupés et les dents creuses de la ville sont en train de se combler. Il n'y a donc pas de développement anarchique de l'urbanisation sur la commune de Montpellier.
- ⇒ La zone la plus exposée au risque est celle du « Zoo du Lunaret » et du « bois de Mont Maur », très fréquentée par les Montpelliérains.
- ⇒ La surveillance des bois autour du « lac des Garrigues » et le long des berges de la Mosson doit rester importante.

La traduction du risque se retrouvera dans les documents graphiques présentant le zonage réglementaire :

- L'aléa très fort d'incendie de forêt sur 4 % du territoire communal (15% de la zone d'étude) va déterminer les « zones de danger » (zones rouges) où les constructions seront interdites, la présence d'enjeux créant un risque certain. Un zonage de transition en zone de précaution forte sera appliqué en tampon contre la zone de danger.
- Certains quartiers, déjà urbanisés où l'aléa fort reste toutefois présent, deviendront des « zones de précaution » (zones bleues) où des prescriptions seront émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.
- Les zones où l'aléa est faible ou nul seront traduites en zones où il n'est pas nécessaire de réglementer l'urbanisation par rapport au risque incendie de forêt et où les précautions d'usage suffiront (zones blanches).

L'occupation du sol et la végétation ont pu évoluer depuis la réalisation de la carte d'aléa, notamment suite à des aménagements divers (défrichements, ...).

Les modifications signalées et constatées sont prises en compte dans la carte du zonage réglementaire soumis à l'enquête publique.

IV – ANNEXES

- 1 – Liste des feux de forêt issue de la base de données Prométhée
([www/promethee.com](http://www.promethee.com))
- 2 – Note de combustibilité des principales essences méditerranéennes
- 3 – Carte d'aléa du bassin de risque n°3
- 4 – Carte du zonage réglementaire du bassin de risque n°3

Annexe 1.

Liste des feux de forêt issue de la base de données PROMETHEE

Carré DFCI	Lieu	Date	Heure	Surface parcourue
M22M12	MONTPELLIER	23/05/1973	11:15	0,8000
M22M12	MONTPELLIER	12/07/1973	11:50	1,0000
M22M12	MONTPELLIER	09/08/1973	15:00	5,0000
M22M12	MONTPELLIER	26/11/1973	14:00	3,0000
M22M12	MONTPELLIER	18/06/1975	18:14	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	28/06/1975	13:02	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	16/01/1976	14:20	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	24/01/1976	14:20	0,5000
M22M12	MONTPELLIER	03/09/1976	16:30	1,5000
M22M12	MONTPELLIER	27/07/1977	15:45	0,3000
M22M12	MONTPELLIER	03/09/1978	18:30	3,0000
M22M12	MONTPELLIER	09/04/1980	14:15	1,0000
M22M12	MONTPELLIER	20/06/1980	15:41	2,0000
M22M12	MONTPELLIER	22/07/1980	14:50	0,2000
M22M12	MONTPELLIER	24/07/1980	14:54	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	25/07/1980	10:31	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	12/08/1980	12:17	10,0000
M22M12	MONTPELLIER	12/09/1980	22:54	0,1000
M22M12	MONTPELLIER	10/10/1980	17:10	0,1000
HD04L4	MONTPELLIER	06/01/1981	20:10	2,0000
HD24C3	MONTPELLIER	11/02/1981	15:19	1,5000
HD24A4	MONTPELLIER	01/09/1981	16:43	2,0000
HD24C4	MONTPELLIER	10/07/1982	17:00	0,5000
HD04L4	MONTPELLIER	30/03/1985	11:25	15,0000
HD24A5	MONTPELLIER	02/05/1985	20:20	0,1000
HD24A4	MONTPELLIER	16/09/1985	10:50	1,0000
HD04L4	MONTPELLIER	29/09/1985	15:25	2,5000
HD24A2	MONTPELLIER	22/03/1988	14:00	0,1000
HD24C3	MONTPELLIER	20/07/1989	16:50	0,9000
HD04L4	MONTPELLIER	25/08/1989	21:00	1,5000
HD24A4	MONTPELLIER	10/07/1990	15:15	2,0000
HD24C3	MONTPELLIER	17/07/1991	16:15	1,0000
HD24A4		04/08/1992	14:20	3,0000
HD04L4		13/07/1995	15:30	0,2000
HD04K5		08/08/1995	14:00	0,7500
HD24B4		19/08/1995	17:00	1,5000
HD04L4	LAC DES GARRIGUES	12/09/1996	11:56	0,0600
HD24C5	Zoo Lunaret	08/08/2000	14:40	0,0100
HD04L4		08/08/2001	18:12	0,0100
HD04L5		12/08/2001	15:45	0,3000
HD24B5		14/09/2001	17:03	0,1000
HD24E4	BOIS DE DOSCARES	15/07/2002	16:50	2,0000
HD04L4	Lac des Garrigues	23/07/2002	17:11	1,7000

HD04L4	Lac des garrigues	24/07/2002	13:25	0,5000
HD24C3	lac des garrigues	16/08/2002	18:03	0,0500
HD04L5	puesh de massane	24/06/2003	19:08	0,1000
HD04L4	Paillade	02/07/2003	13:58	0,2000
HD24C3	MOSSON PAILLADE	31/07/2003	16:10	0,1000
HD04C4	La Paillade	12/08/2003	15:15	1,1300
HD04L4	Massane	02/07/2004	12:42	2,1400
HD04L4	Haut de Massane	02/07/2004	19:14	0,0100
Total				73,1600



PROMETHEE

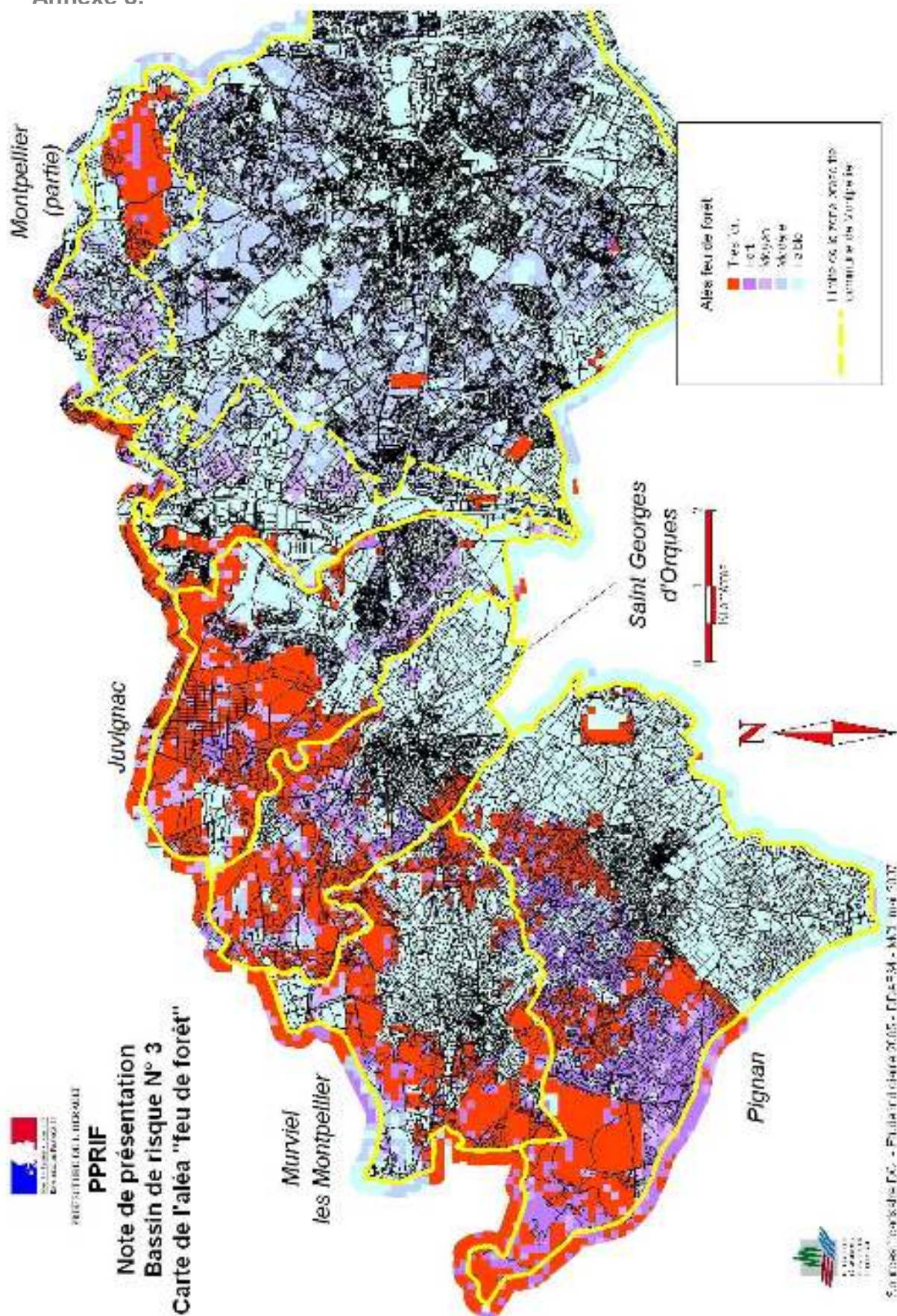
Site Web : WWW.promethee.com

Annexe 2.

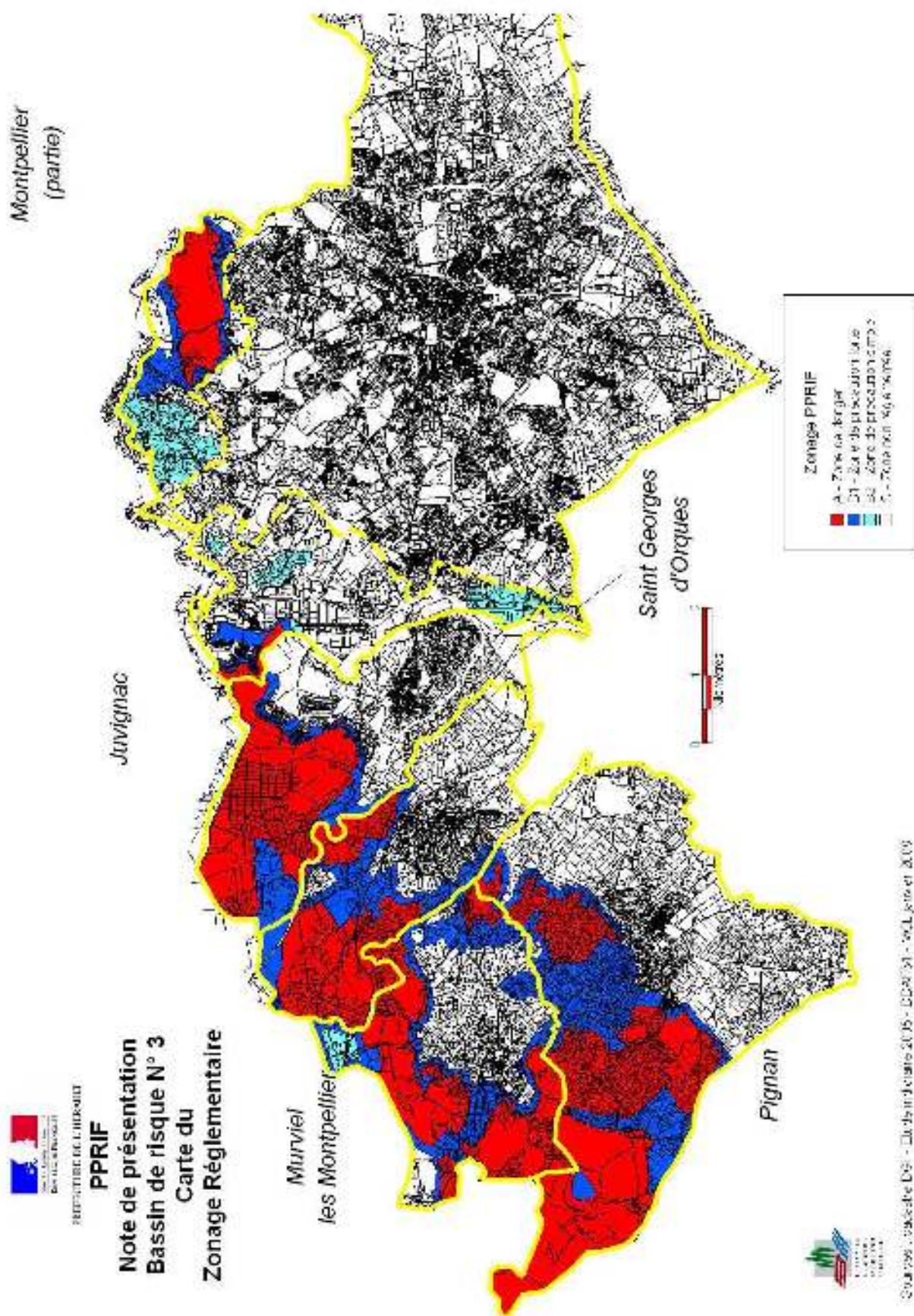
Notes de combustibilité des principales espèces dominantes de la végétation méditerranéenne

LIGNEUX HAUTS		LIGNEUX BAS		HERBACEES	
Arbousier	5	Ajonc épineux	8	Agrostis	1
Cèdre	6	Amélanchier	3	Anthylide	1
Châtaignier	5	Bruyère arborescente	8	Aphylanthe	1
Chêne pubescent	5	Bruyère à balais	7	Avoine	1
Chêne vert	7	Bruyère cendrée	6	Brachypode des bois	1
Cyprés	6	Bruyère multiflore	6	Brachypode penné	1
Douglas	6	Buis	5	Brachypode rameux	1
Epicéa	6	Callune	6	Brome érigé	1
Erable	5	Canne de Provence	5	Canche flexueuse	1
Frêne	2	Chêne kermès	8	Dactyle	1
Hêtre	2	Ciste blanc	6	Fêtuques	1
Noisetier	2	Ciste à f. de sauge	3	Fougère Aigle	2
Olivier	5	Ciste de Montpellier	3	Fromental	1
Orme	2	Eglantine	5	Inule visqueuse	1
Peuplier	2	Epine du Christ	3		
Pin d'Alep	8	Filaria	5		
Pin maritime	7	Genêt à balais	5		
Pin noir	7	Genêt d'Espagne	5		
Pin pignon	7	Genêt purgatif	7		
Pin sylvestre	7	Genêt scorpion	8		
Pin de Salzman	7	Genévrier commun	7		
Robinier	2	Genévrier oxycèdre	7		
Sapin	6	Lavande stéclade	5		
Saule	2	Lavande à larges f.	5		
		Pistachier lentisque	4		
		Prunellier	4		
		Romarin	5		
		Ronces	6		
		Stæheline	3		
		Térébinthe	4		
		Thym	4		

Annexe 3.



Annexe 4.



DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2634E1396904P

établi le : 26/05/2026
valable jusqu'au : 25/05/2036



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

dossier n° : 2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 D

adresse : **38 Rue DE L'AIGILLERIE 34000 MONTPELLIER**

type de bien : Appartement

année de construction : Avant 1948

surface de référence : **21.71m²**

étage : 4ème Etage

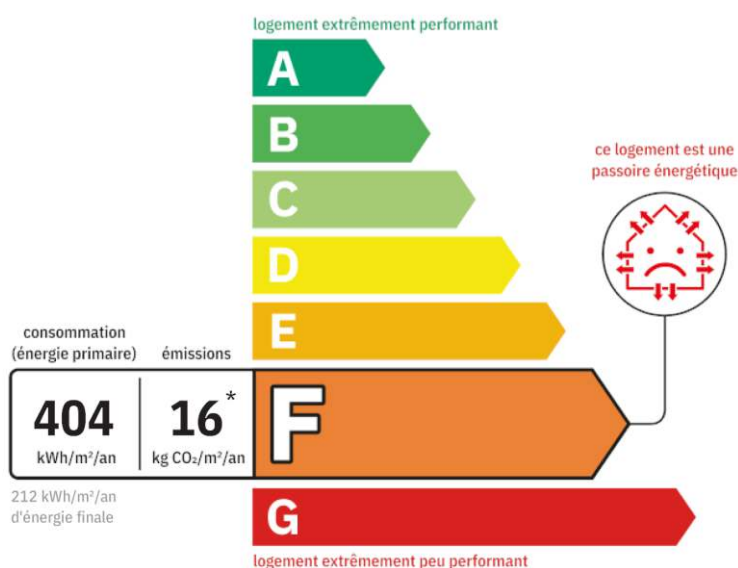
porte :

lot n° :

propriétaire : SCI ADAM - M. et Mme COTSFTIS

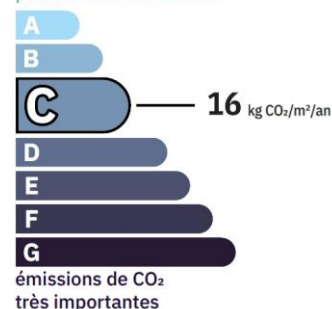
adresse : 8 Rue Saint-Pierre 11230 CHALABRE

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



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

Ce logement émet 347 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1798 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **1000€** et **1390€** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

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

Informations diagnostiqueur

SAS MAG EXPERTISE

51 LES CABANES DE CARNON,
34250 PALAVAS LES FLOTS

N° SIRET :

diagnostiqueur : GUARINIELLO Marc

tel : 06.47.66.14.54

email : mag.expertise@gmail.com

n° de certification : ODI-00261 du

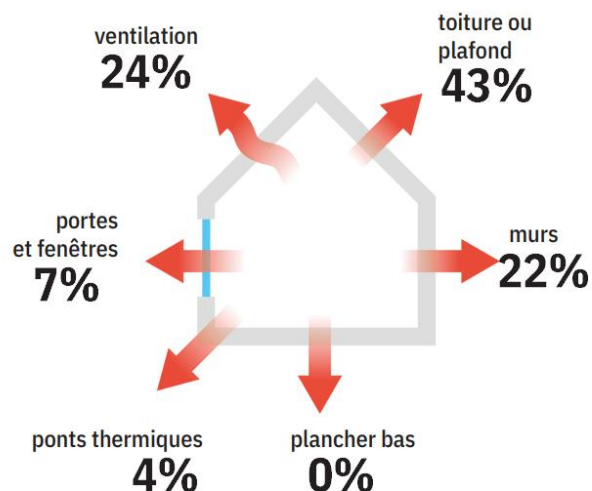
04/02/2022 valable jusqu'au

03/02/2029

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

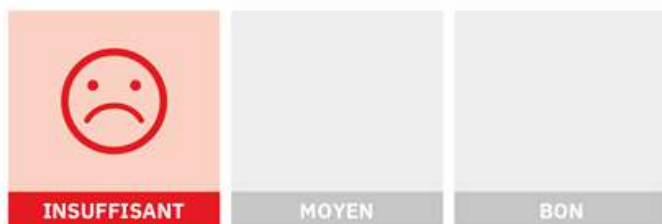


Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



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

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture de votre logement



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

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergies renouvelables

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



chauffage au bois



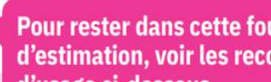
réseau de chaleur vertueux



géothermie

*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	 électricité	6841 (3600 é.f.)	entre 710€ et 970€	 70%
 eau chaude sanitaire	 électricité	1864 (981 é.f.)	entre 280€ et 400€	 29%
 refroidissement		0 (0 é.f.)	entre 0€ et 0€	0%
 éclairage	 électricité	78 (41 é.f.)	entre 10€ et 20€	1%
 auxiliaire		0 (0 é.f.)	entre 0€ et 0€	0%
énergie totale pour les usages recensés :		8 783 kWh (4 622 kWh é.f.)	entre 1 000 € et 1 390 € par an	 70%

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

Conventionnellement, ces chiffres sont données 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 56ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -22% sur votre facture **soit -179€ par an**

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

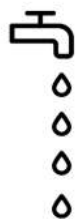
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



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 → 56ℓ/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

23ℓ consommés en moins par jour,
c'est -27% sur votre facture soit -59€ 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.

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Murs Est de type inconnu donnant sur l'extérieur, isolation inconnue Murs Ouest de type inconnu donnant sur l'extérieur, isolation inconnue Murs Sud de type inconnu donnant sur circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur, isolation inconnue	insuffisante
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	très bonne
 toiture/plafond	Combles aménagés sous rampant donnant sur l'extérieur, avec isolation extérieure	insuffisante
 portes et fenêtre	Portes en bois opaque pleine Fenêtres battantes bois ou bois métal et double vitrage	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique (système individuel) Générateur à effet joule direct (Année: 2000, Energie: Electricité) Emetteur(s): Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
 pilotage	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : absent, Système : radiateur / convecteur
 eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue, non bouclé, de type accumulé (système individuel)
 climatisation	
 ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres

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

Aérer les pièces 5 minutes par jour, fenêtres grandes ouvertes.



éclairages

Nettoyer les ampoules et luminaires.



isolation

Faire vérifier les isolants par un professionnel → tous les 20 ans

Recommandation 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 : 7220 à 9780€

lot	description	performance recommandée
 chauffage	Mise en place d'une pompe à chaleur Air/Air réversible (SCOP = 3.9), sans réseau de distribution	SCOP = 3.9

2

Les travaux à envisager montant estimé : 3650 à 4950€

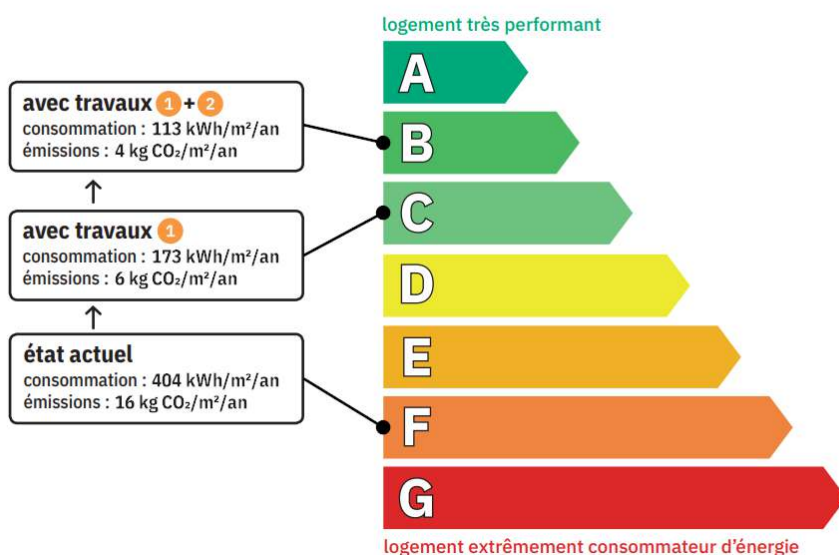
lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Installation d'un chauffe-eau thermodynamique sur air extrait dernière génération	

Commentaires :

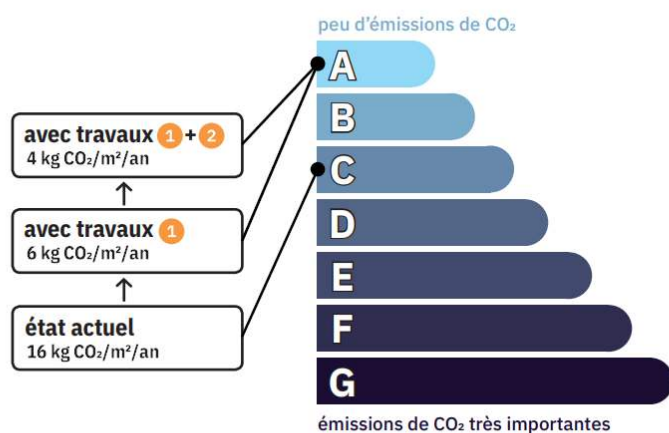
Aucun commentaire utile sur les recommandations

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

france-renov.gouv.fr/aides



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 CESI CERTIFICATION ,
1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

référence du logiciel validé : WinDPE v3
référence du DPE : 2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 D
date de visite du bien : 21/05/2026
invariant fiscal du logement : Non communiqué
référence de la parcelle cadastrale : KM 135
méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 2025.11.1.0)

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

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

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

Aucun élément pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles n'a été relevé.

généralités	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	département	🔍 Observé/mesuré	34000
	altitude	📶 données en ligne	35m
	type de bien	🔍 Observé / mesuré	Appartement en immeuble collectif
	année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
	période de construction	≈ Estimé	Jusqu'à 1948
	surface de référence du bien	🔍 Observé / mesuré	21.71m²
	surface de l'immeuble	🔍 Observé / mesuré	m²
	nombre de niveaux	🔍 Observé / mesuré	1
	hauteur moyenne sous plafond	🔍 Observé / mesuré	2.50m

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

toiture / plafond 1	référence pour les ponts thermiques		Plancher haut 1
	surface totale (m²)	🔍 Observé/mesuré	23.32
	surface opaque (m²)	🔍 Observé/mesuré	23.32 (surface des menuiseries déduite)
	type	🔍 Observé/mesuré	Combles aménagés sous rampant
	type de toiture	🔍 Observé/mesuré	Combles aménagés
	isolation	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	type isolation	🔍 Observé/mesuré	ITE
	année de construction / rénovation	🔍 Observé/mesuré	Inconnue
	inertie	🔍 Observé/mesuré	Légère
	mitoyenneté	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
mur 1	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	référence pour les ponts thermiques		Mur 1
	surface totale (m²)	🔍 Observé/mesuré	2.68
	surface opaque (m²)	🔍 Observé/mesuré	2.32 (surface des menuiseries déduite)
	type	🔍 Observé/mesuré	Murs inconnu
	isolation	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	année de construction / rénovation	🔍 Observé/mesuré	Inconnue
	inertie	🔍 Observé/mesuré	Lourde
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Est
	plancher haut associé	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
mur 2	mitoyenneté	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	référence pour les ponts thermiques		Mur 2
	surface totale (m²)	🔍 Observé/mesuré	4.72
	surface opaque (m²)	🔍 Observé/mesuré	3.97 (surface des menuiseries déduite)
	type	🔍 Observé/mesuré	Murs inconnu
	isolation	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	année de construction / rénovation	🔍 Observé/mesuré	Inconnue
	inertie	🔍 Observé/mesuré	Lourde
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Ouest
mur 3	plancher haut associé	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
	mitoyenneté	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	référence pour les ponts thermiques		Mur 3
	surface totale (m²)	🔍 Observé/mesuré	8.05139739424157
	surface opaque (m²)	🔍 Observé/mesuré	6.111 (surface des menuiseries déduite)
	type	🔍 Observé/mesuré	Murs inconnu
	isolation	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	année de construction / rénovation	🔍 Observé/mesuré	Inconnue
	inertie	🔍 Observé/mesuré	Lourde

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

mur 3 (suite)	orientation	🔍 Observé/mesuré	Sud
	plancher haut associé	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
	type de local non chauffé	🔍 Observé/mesuré	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
	surface Aiu	🔍 Observé/mesuré	8.05
	isolation Aiu	🔍 Observé/mesuré	Oui
	surface Aue	🔍 Observé/mesuré	12
	isolation Aue	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	0.9
	référence pour les ponts thermiques		Porte 1
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	1.94
	type	🔍 Observé/mesuré	Porte en bois opaque pleine
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	mur affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 3 - Murs inconnu
	type de local non chauffé	🔍 Observé/mesuré	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur
	surface Aiu	🔍 Observé/mesuré	8.05
	isolation Aiu	🔍 Observé/mesuré	Oui
	surface Aue	🔍 Observé/mesuré	12
	isolation Aue	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	0.9
	référence pour les ponts thermiques		Fenêtre 1
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	0.75
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	6
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 2)	orientation	🔍 Observé/mesuré	Ouest
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 2 - Murs inconnu
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 1)	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
	référence pour les ponts thermiques		Fenêtre 2
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	0.36
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	6
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Est
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 - Murs inconnu
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
pont thermique 1	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 2 / Fenêtre 1
	Longueur	🔍 Observé/mesuré	3.6
pont thermique 2	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 2
	Longueur	🔍 Observé/mesuré	2.5
pont thermique 3	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 / Mur de refend
	Longueur	🔍 Observé/mesuré	1.8
pont thermique 4	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher intermédiaire
	Longueur	🔍 Observé/mesuré	1.65529453572468
système de ventilation 1	Type	🔍 Observé/mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	façade exposées	🔍 Observé / mesuré	plusieurs
systèmes de chauffage / Installation 1	type d'installation	🔍 Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	🔍 Observé/mesuré	21.71
	générateur type	🔍 Observé/mesuré	Générateur à effet joule direct
	energie	🔍 Observé/mesuré	Electricité
	générateur année installation	❌ Valeur par défaut	2000
	régulation installation type		Panneau rayonnant ou radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	émetteur type	🔍 Observé/mesuré	Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF***
	émetteur année installation	❌ Valeur par défaut	2000
	distribution type	🔍 Observé/mesuré	Pas de réseau de distribution
	en volume habitable	🔍 Observé/mesuré	Oui

Fiche technique du logement (suite)

équipement

systèmes de chauffage / Installation 1 (suite)	numéro d'intermittence		1
	émetteur	 Observé/mesuré	Principal
	fonctionnement ecs	 Observé/mesuré	Chauffage seul
	nombre de niveau chauffé	 Observé/mesuré	1
pilotage 1	numéro		1
	équipement	 Observé/mesuré	Absent
	chauffage type	 Observé/mesuré	Divisé
	régulation pièce par pièce	 Observé/mesuré	Avec
	système	 Observé/mesuré	Radiateur / Convecteur
systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	production type	 Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue
	installation type	 Observé/mesuré	Individuelle
	localisation	 Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	 Observé/mesuré	50
	energie	 Observé/mesuré	Electrique
	bouclage réseau	 Observé/mesuré	Non bouclé
	type de production d'ecs	 Observé/mesuré	accumulée
	nombre de niveau	 Observé/mesuré	1

Fiche technique du logement (suite)

Références réglementaires utilisées (liste non exhaustive)

- Arrêté du 31 mars 2021 relatif au dpe pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine;
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au dpe et aux logiciels l'établissant;
- Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au dpe;
- Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités du dpe;
- Arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie;
- Arrêté du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant;- Arrêté du 13 août 2025 modifiant le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité relatif au diagnostic de performance énergétique;

Nous attestons que :
GUARINIELLO MarcNé(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :****Domaine(s) Technique(s)**

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur


Sébastien MAURICE

cofrac

**CERTIFICATION
DE PERSONNES**
Accréditation
n° 4-0646
portée disponible sur
www.cofrac.fr

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**
Valable du 22/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

MAG EXPERTISE
Représenté par : **Guariniello Marc**
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS-LES-FLOTS
N° SIREN : **844502013**
Date de création : **17-12-2018**
Téléphone : **0679979447**
Email : **mg.magexpertise@gmail.com**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n°**CDIAGK001995** souscrit à effet du 22/05/2025. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **300 000 €** par sinistre et **500 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **15 juillet 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang





ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



CERTIFICATION
DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termites métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.



RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 D

Date de commande : 21/05/2026
Date de la visite : 21/05/2026
Heure d'arrivée : 14:00
Temps passé sur site: 01:30

B – Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :
38 Rue DE L' AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Département : HERAULT Bâtiment et escalier : N° d'étage : 4ème Etage

N° de lot(s), le cas échéant : Date de construction : Avant 1948 Références cadastrales : KM 135

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Appartement Nbre de niveaux : 1 Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

Adresse : 8 Rue Saint-Pierre 11230 CHALABRE

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : SCP LEDOUCEN CANDON

Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor 34080 MONTPELLIER

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : Pas d'accompagnateur

D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

Adresse : 51 LES CABANES DE CARNON - 34250 PALAVAS LES FLOTS

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : AXA

Numéro de police et date de validité : 11474624004

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI
CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

N de certification et date de validité : ODI-00261 du 24/09/2022 valable jusqu'au 23/09/2029

E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Séjour + cuisine	Sol : (- Carrelage) mur : (Platre - Enduit) plafond : (Platre - Enduit) Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Placard	Sol : (- Carrelage) mur : (Platre - Revêtement mural) plafond : (Platre - Enduit) Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau	Sol : (- Carrelage) mur : (Platre - Papier peint) plafond : (Platre - Peinture) Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes,...

(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Séjour + cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
Placard	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau	Absence d'indice d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	



H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	

I – Constatations diverses

Aucune.

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 et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

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

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

K – Mentions

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 termite dans le bâtiment objet de la mission. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février



2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 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 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 21/05/2026 et valable jusqu'au 20/11/2026.

Fait en nos locaux, le 21/05/2026

Nom et prénom de l'opérateur :

GUARINIELLO Marc

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Conclusions

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.



Certificat de compétences

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

*En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.*

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Attestation d'assurance

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL

49 BD DES ARCEAUX

34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance Énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -État de l'installation intérieure de l'électricité
- État de l'installation intérieure du gaz
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP)
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

SAS MAG EXPERTISE – 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 7 sur 7



SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

8 Rue Saint-Pierre

11230 CHALABRE

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX
ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES
BATIS**

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008
LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier :

2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 D

Date d'intervention : 21/05/2026

Date de commande : 21/05/2026

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire

Nom - Prénom : SCI ADAM - M. et Mme
COTSAFTIS

Adresse : 8 Rue Saint-Pierre

CP - Ville : 11230 CHALABRE

Lieu d'intervention : 38 Rue DE L' AIGUILLERIE
34000 MONTPELLIER

Commanditaire

Nom - Prénom : SCP LEDOUCEN CANDON

Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor

CP - Ville : 34080 MONTPELLIER

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : GUARINIELLO Marc

N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable
jusqu'au 03/02/2029

Le présent rapport est établi par une personne dont
les compétences sont certifiées par :

CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

Assurance : AXA

N° : 11474624004

Adresse : 49 BOULEVARD DES ARCEAUX

CP - Ville : 34000 MONTPELLIER

Conclusion

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été
repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante**

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les
investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.

Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses



Sommaire

1. SYNTHÈSES	3
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
2. MISSION	4
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	5
d. Rapports précédents	5
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	5
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	6
5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	7
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	8
7. ELEMENTS D'INFORMATIONS	8
8. SCHÉMA DE LOCALISATION	9
9. GRILLES D'ÉVALUATION	10
10. CERTIFICAT DE COMPETENCE	11
11. ATTESTATION D'ASSURANCE	12
12. ACCUSE DE RECEPTION	15



1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées
21/05/2026	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
21/05/2026	Sans objet	Aucun			

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégradé
MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle
MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique
AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau
AC2 : Action corrective de 2^{ème} niveau



Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

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

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr

Décret n° 2010 - 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,



Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 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 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par : Eurofins Analyses pour le Bâtiment Sud 73C av du Pascalet 30310 VERGEZE - N° accréditation : 1-5922 Valide jusqu'au : Sans objet, aucune analyse.

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants : Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes : Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Propriétaire du ou des bâtiments

Nom ou raison sociale : SCI ADAM - M. et Mme COTSFTIS



Adresse : 8 Rue Saint-Pierre
Code Postal : 11230
Ville : CHALABRE

Périmètre de la prestation

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT
Code postal: 34000
Commune : MONTPELLIER
Adresse : 38 Rue DE L' AIGUILLERIE
Type de bien : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)
Appartement
Référence cadastrale : KM 135
Lots du bien :
Nombre de niveau(x) : 1
Nombre de sous sol : 0
Année de construction : Avant 1948

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Pas d'accompagnateur

Document(s) remi(s)

Aucun

4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Séjour + cuisine	(- Carrelage)	(Platre - Enduit)	(Platre - Enduit)	
Placard	(- Carrelage)	(Platre - Revêtement mural)	(Platre - Enduit)	
Salle d'eau	(- Carrelage)	(Platre - Papier peint)	(Platre - Peinture)	

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.



5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifié	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocages, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Séjour + cuisine				Aucun prélèvement			Non				
Placard							Non				
Salle d'eau							Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer)

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, **GUARINIELLO Marc**, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI **CERTIFICATION** pour la spécialité : **AMIANTE**
Cette information est vérifiable auprès de : **CESI CERTIFICATION** 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

Je soussigné, **GUARINIELLO Marc**, diagnostiqueur pour l'entreprise **SAS MAG EXPERTISE** dont le siège social est situé à **PALAVAS LES FLOTS**.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : **GUARINIELLO Marc**

Fait à : **PALAVAS LES FLOTS**

Le : **21/05/2026**

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé

7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;

2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception ;

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com

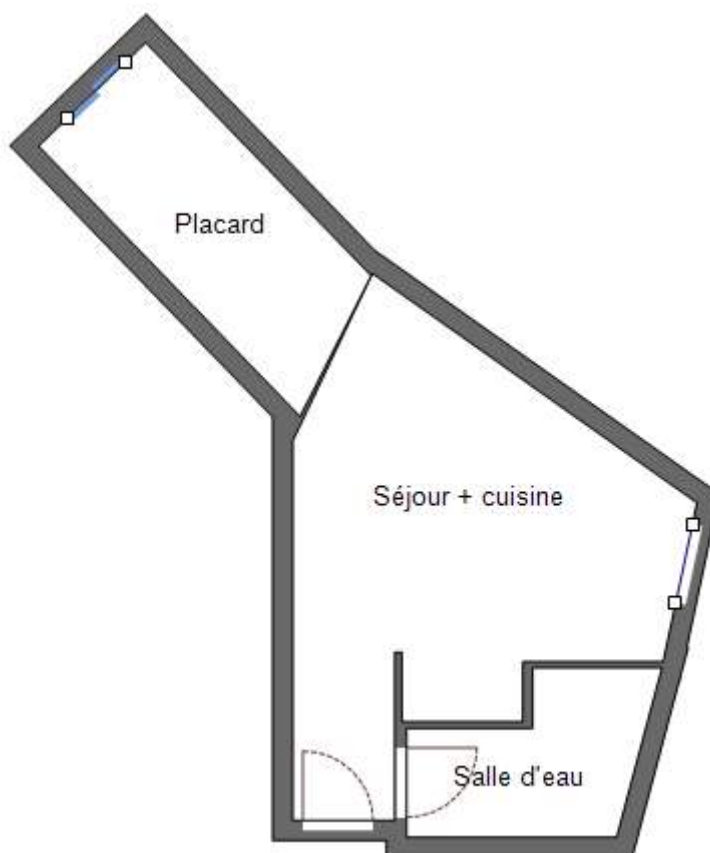


3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org

8. SCHÉMA DE LOCALISATION





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Légende :



Présence d'amiante



Conduit



Faux Plafond



Dalles de sol

9. GRILLES D'ÉVALUATION

Aucune

Annexe : photos(s)

Aucune photo(s)

Annexe : Rapport(s) analyse(s) laboratoire COFRA



10. CERTIFICAT DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termite métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante avec mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

DPE individuel
Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Electricité
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Gaz
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Plomb sans mention
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Termites métropole
Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 03/06/2025 - Date d'expiration : 02/06/2032

Etat de l'installation intérieure électricité
Date d'effet : 03/03/2025 - Date d'expiration : 02/03/2032

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 08/04/2025 - Date d'expiration : 07/04/2032

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments
Date d'effet : 03/03/2025 - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr – site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 13 sur 15





12. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à SAS MAG EXPERTISE)

Je soussigné SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS propriétaire d'un bien immobilier situé à 38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER accuse bonne réception le 26/05/2026 du rapport de repérage amiante provenant de la société SAS MAG EXPERTISE (mission effectuée le 21/05/2026).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).



CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU **PLOMB** (CREP)

N° de dossier :
2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 D

Date de visite : 21/05/2026
Date de commande : 21/05/2026

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS Adresse : 8 Rue Saint-Pierre CP - Ville : 11230 CHALABRE Lieu d'intervention : 38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER	Nom - Prénom : SCP LEDOUCEN CANDON Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor CP - Ville : 34080 MONTPELLIER

Concerne	Nature de la mission	
☒ Parties privatives	☒ Avant vente	Présence d'enfant mineur de - de 6 ans : Non
☐ Parties communes	☐ Avant location	Occupation du logement : Vide
	☐ Avant travaux	

Matériel utilisé

Appareil à fluorescence X de marque	Date limite d'utilisation de la source	Nature du radionucléide	Activité à la date de chargement	N° Série	Date de chargement de la source radioactive	ASN n°	Nom de la personne compétente PCR
FONDIS PB200i	10/03/2029	Co57	185MBq	1338	11/03/2025	2520.25	ALARA MARC GUARINIELLO

Conclusion

Lors de la présente mission, 45 unités de diagnostics ont été contrôlées.
Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint).

	TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	45/100%	0 / 0.0%	45 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%

« S'il existe au moins une unité de classe 1 ou 2 insérer la phrase suivante : « Le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures ou égale aux seuils définis par les



articles L 1334-7 et L 1334-8 du Code de la Santé Publique. Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leurs dégradations futures. »

« S'il existe au moins une unité de classe 3 insérer la phrase suivante : « Le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures ou égale aux seuils définis par articles L 1334-7 et L 1334-8 du Code de la Santé Publique.

En application de l'article L 1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

Désignation du diagnostiqueur	
Nom - Prénom : GUARINIELLO Marc N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE	Signature de l'auteur du constat GUARINIELLO Marc  SAS MAG EXPERTISE 51 les Cabanes de Carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS Siret : 844 502 013 00015 Tél : 06 47 66 14 54

Sommaire

1.	Synthèse des résultats	4
a.	Classement des unités de diagnostic (cf tableau page 1)	4
b.	Situations de risque de saturnisme infantile	4
c.	Facteurs de dégradation du bâti	4
2.	Mission	4
a.	Objectif de la prestation	4
b.	Références réglementaires	5
3.	Description du ou des bâtiments	5
4.	Le laboratoire d'analyse éventuel	6
5.	Tableau récapitulatif des relevés	7
6.	Commentaires sur les informations indiquées	11
a.	Classement des unités de diagnostic	11
b.	Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb	11
c.	Définition des facteurs de dégradation du bâti	11
7.	Signatures et informations diverses	13
8.	Schémas	15
9.	NOTICE D'INFORMATION	16
10.	CERTIFICAT DE COMPETENCE	18



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



11. ATTESTATION D'ASSURANCE _____ 21



1. Synthèse des résultats

Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint).

a. Classement des unités de diagnostic (cf tableau page 1)

	TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	45/100%	0 / 0.0%	45 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%

b. Situations de risque de saturnisme infantile

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

c. Facteurs de dégradation du bâti

Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		Non
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local		Non
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité.		Non

2. Mission

a. Objectif de la prestation

La prestation a pour objectif de réaliser le constat de risque d'exposition au plomb dont le propriétaire doit disposer lors de la vente du bien concerné.

Elle consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Lorsque le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le constat de risque d'exposition au plomb ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Pour les locaux annexes de l'habitation, seuls ceux qui sont destinées à un usage courant seront examinés.

Nota : Le présent rapport constitue une aide à l'évaluation du risque d'intoxication par le plomb des salariés. Ce dernier reprend la même méthodologie que le CREP (constat des risques d'exposition au plomb). Néanmoins, l'opérateur de repérage aura l'opportunité de repérer les zones homogènes et les matériaux bruts ne seront pas pris en compte dans le comptage des UD (Unités de diagnostic).



a. Références réglementaires

- Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004,
 - Décret n° 99-483 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L.32-1 à L.32-4 du Code de la Santé Publique
 - Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 (Article R 1334-11 du Code de la Santé Publique),
 - Décret n°2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L 271-6 du code de la Construction et de l'Habitation,
 - Articles L 1334-1 à L 1334- 12 du Code de la Santé Publique,
 - Arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb, réalisés en application de l'article L. 1334-2 du code de la santé publique,
 - Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb et au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,
 - Arrêté du 7 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification,
 - Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du Code de la Santé Publique),
 - Norme NF X46-030 : Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb.
- Décret 2006-474 du 25 avril 2006 - arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. L'auteur du constat précise si l'identification des revêtements contenant du plomb dans les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 est réalisée :
- dans le cas de la vente d'un bien en application de l'article L. 1334-6 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc...) ;
 - dans le cas de la mise en location de parties privatives en application de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc...) ;
 - dans le cas de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ou hors contexte de travaux, pour les parties communes en application de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements des parties communes (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc...).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Lorsque le constat porte sur des parties privatives, et lorsque le bien est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

3. Description du ou des batiments

DESCRIPTION DU SITE	
PROPRIETAIRE DU OU DES BATIMENTS	
Nom ou raison sociale	: SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS
Adresse	: 8 Rue Saint-Pierre
Code Postal	: 11230
Ville	: CHALABRE



PERIMETRE DE LA PRESTATION

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les bâtiments auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : HERAULT
Commune : MONTPELLIER
Adresse : 38 Rue DE L' AIGUILLERIE
Code postal : 34000
Information complémentaire d'habitation) Appartement : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif
Référence cadastrale : KM 135
Lots de copropriété :

LOCAUX VISITES

Séjour + cuisine

Placard

Salle d'eau

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Locaux et ouvrages non visites, justifications

Aucune

Local(s)	Justification(s)	Préconisation(s)
Sans objet	Aucune	

Commentaires

Aucun

4. Le laboratoire d'analyse éventuel

Laboratoire

Nom du laboratoire (nom du contact, adresse,...) : Sans objet



5. Tableau récapitulatif des relevés

N°	Pièces	Zone	Unité de diagnostic ou élément	Substrat	Revêtement apparent	Etat de conservation	Mesure 1 (mg/c m²)	Mesure 2 (mg/c m²)	Mesure 3 (mg/c m²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs * de dégradation du bâti	Obs.
1	Etalonnage						1.0						
2	Séjour cuisine +		Sol		Carrelage		0.0	0.1			0		
3	Séjour cuisine +	A-B-C-D	Plinthe	Bois	Peinture		0.0	0.0			0		
4	Séjour cuisine +		Plafond	Platre	Enduit		0.2	0.1			0		
5	Séjour cuisine +	A	Mur	Platre	Enduit		0.0	0.4			0		
6	Séjour cuisine +	B	Mur	Platre	Enduit		0.5	0.4			0		
7	Séjour cuisine +	C	Mur	Platre	Enduit		0.6	0.0			0		
8	Séjour cuisine +	D	Mur	Platre	Enduit		0.1	0.5			0		
9	Séjour cuisine +	E	Mur	Platre	Enduit		0.3	0.2			0		
10	Séjour cuisine +	F	Mur	Platre	Enduit		0.1	0.5			0		
11	Séjour cuisine +	G	Mur	Platre	Enduit		0.7	0.4			0		



12	Séjour cuisine	+	H	Mur	Platre	Enduit		0.0	0.6			0		
13	Séjour cuisine	+	I	Mur	Platre	Enduit		0.3	0.3			0		
14	Séjour cuisine	+	J	Mur	Platre	Enduit		0.3	0.1			0		
15	Séjour cuisine	+	K	Mur	Platre	Enduit		0.2	0.0			0		
16	Séjour cuisine	+	E	Fenêtre 1	Bois	Peinture		0.4	0.1			0		
17	Séjour cuisine	+	E	Fenêtre 1 Exterieur	Bois	Peinture		0.7	0.0			0		
18	Séjour cuisine	+	E	Fenêtre 1 Bâti	Bois	Peinture		0.3	0.2			0		
19	Séjour cuisine	+	E	Fenêtre 1 Volets	Bois	Peinture		0.6	0.6			0		
20	Séjour cuisine	+	A	Porte 1	Bois	Peinture		0.2	0.5			0		
21	Séjour cuisine	+	A	Porte 1 Exterieur	Bois	Peinture		0.2	0.0			0		
22	Séjour cuisine	+	A	Porte 1 Bâti	Bois	Peinture		0.0	0.2			0		
23	Placard			Sol		Carrelage		0.1	0.3			0		
24	Placard		A-B-C-D	Plinthe	Bois	Peinture		0.2	0.2			0		
25	Placard			Plafond	Platre	Enduit		0.0	0.3			0		
26	Placard		A	Mur	Platre	Revêtement mural		0.1	0.6			0		



27	Placard	B	Mur	Platre	Revêtement mural		0.4	0.6			0		
28	Placard	C	Mur	Platre	Revêtement mural		0.7	0.2			0		
29	Placard	D	Mur	Platre	Revêtement mural		0.4	0.0			0		
30	Placard	C	Fenêtre 1	Bois	Peinture		0.5	0.3			0		
31	Placard	C	Fenêtre Extérieur 1	Bois	Peinture		0.7	0.0			0		
32	Placard	C	Fenêtre Bâti 1	Bois	Peinture		0.7	0.4			0		
33	Placard	C	Fenêtre Volets 1	Bois	Peinture		0.2	0.1			0		
34	Salle d'eau		Sol		Carrelage		0.3	0.1			0		
35	Salle d'eau	A-B-C-D	Plinthe	Bois	Peinture		0.7	0.1			0		
36	Salle d'eau		Plafond	Platre	Peinture		0.0	0.2			0		
37	Salle d'eau	A	Mur	Platre	Papier peint		0.4	0.7			0		
38	Salle d'eau	B	Mur	Platre	Papier peint		0.4	0.3			0		
39	Salle d'eau	C	Mur	Platre	Papier peint		0.6	0.6			0		
40	Salle d'eau	D	Mur	Platre	Papier peint		0.5	0.5			0		
41	Salle d'eau	E	Mur	Platre	Papier peint		0.7	0.2			0		
42	Salle d'eau	F	Mur	Platre	Papier peint		0.3	0.3			0		
43	Salle d'eau	A	Porte 1	Bois	Peinture		0.5	0.1			0		
44	Salle d'eau	A	Porte Extérieur 1	Bois	Peinture		0.3	0.4			0		
45	Salle d'eau	A	Porte 1 Bâti	Bois	Peinture		0.6	0.4			0		



46	Salle d'eau	A	Porte Embrasure ¹	Placoplâtre	Papier peint		0.3	0.4			0		
47	Etalonnage						1.0						

* Facteurs de dégradation du bâti :

1 : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré

2 : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées

3 : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repéré

Tableau de classement des pièces du bâti

Pièce	UD Classe 0	UD Classe 1	UD Classe 2	UD Classe 3	Non Mesuré
Séjour + cuisine	21 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
Placard	11 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%
Salle d'eau	13 / 100.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%	0 / 0.0%



6. Commentaires sur les informations indiquées

a. Classement des unités de diagnostic

Le classement de chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations est établi conformément au tableau suivant :

CONCENTRATION EN PLOMB	TYPE DE DEGRADATION	CLASSEMENT
< SEUILS		0
> SEUILS	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

Légende :

- 1 et 2 - Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future.
- 3 -Le propriétaire doit :
 - Procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.
 - Communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à faire des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

b. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. Pour décrire l'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb, l'auteur du constat a le choix entre les 4 catégories suivantes :

- Non visible : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible ;
- Non dégradé
- Etat d'usage, c'est à dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, micro fissures...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles ;
- Dégradé, c'est à dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

c. Définition des facteurs de dégradation du bâti

LEGENDE



Présence d'au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	1
Présence de traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	2
Présence de plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses tâches d'humidité	3



7. Signatures et informations diverses

Je soussigné, GUARINIELLO Marc, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI CERTIFICATION pour la spécialité : CREP PLOMB.

Cette information est vérifiable auprès de : CESI CERTIFICATION

Je soussigné, GUARINIELLO Marc, diagnostiqueur pour l'entreprise SAS MAG EXPERTISE dont le siège social est situé à PALAVAS LES FLOTS.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Transmission du constat à l'A.R.S. : Une copie du CREP est transmise sous 5 jours à l'Agence Régionale de la Santé du département d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation du bâti est relevé (en application de l'article R. 1334-10 du code de la santé publique), l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 26/05/2026

Signature :

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

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

Validité du rapport

Durée de validité : jusqu'au Pas de durée de validité

Conformément à l'article R 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la validité du présent rapport est limitée à moins de 1 an (sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L 271-5) par rapport à la date de promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie de l'immeuble bâti objet du présent rapport ; la date d'établissement du rapport étant prise en référence.

Pièces jointes :

- Néant

SAS MAG EXPERTISE - 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com

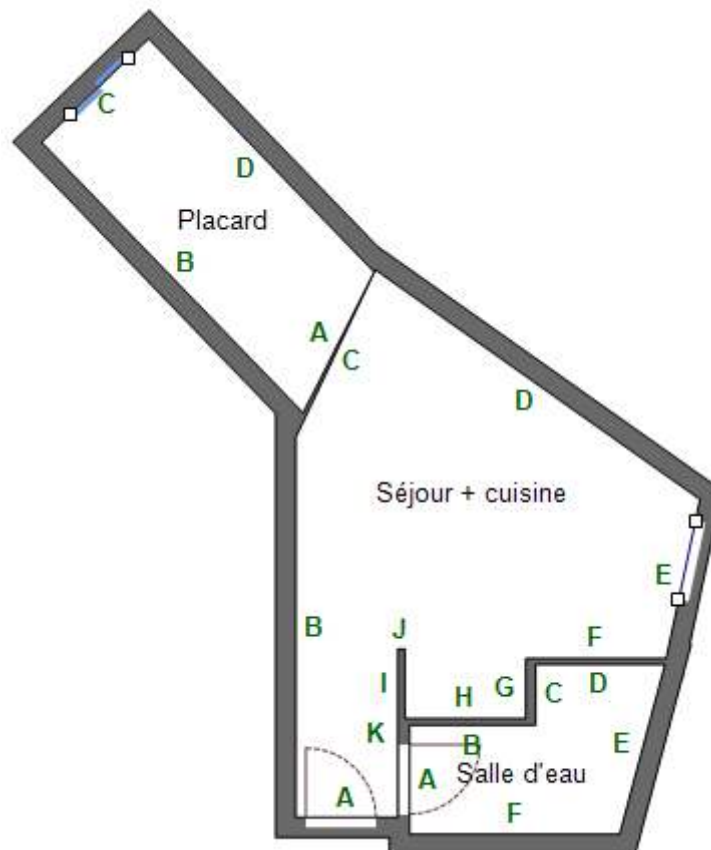
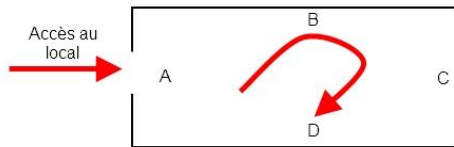


MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS





8. Schémas





9. NOTICE D'INFORMATION

Annexe II de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
Cette note fait partie intégrante du rapport auquel elle est jointe

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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



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

Si vous êtes enceinte :

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

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



10. CERTIFICAT(s) DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





ATTESTATION DE REMISE D'INVENTAIRE

Dossier Porteur : T340524

Date d'émission : 26/01/2026

Date de prochain inventaire : 26/01/2029

Origine : FO

Transmis par : M. LE DIRECTEUR D'ALARA EXPERTISE via compte: pcr@alara-expertise.fr

Contenu : - Captured'écran2026-01-26140323.png



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



11. ATTESTATION D'ASSURANCE

Klarity.

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 22/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

MAG EXPERTISE
Représenté par : **Guariniello Marc**
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS-LES-FLOTS
N° SIREN : **844502013**
Date de création : **17-12-2018**
Téléphone : **0679979447**
Email : **mg.magexpertise@gmail.com**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n° **CDIAGK001995** souscrit à effet du 22/05/2025. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **300 000 €** par sinistre et **500 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **15 juillet 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un Etat des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :
Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location. 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. Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

N° de dossier : 2026-SCI ADAM
COTFASTIS 4 D

Date de création : 21/05/2026 Date de visite : 21/05/2026

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

Localisation du ou des immeubles bâtis
Département : 34000 - Commune : MONTPELLIER
Type d'immeuble : Appartement Appartement
Adresse (et lieudit) : 38 Rue DE L'AIGUILLERIE
Référence(s) cadastrale(s) :
Etage : 4ème Etage - N° de porte : - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété :
Installation en service le jour de la visite : Oui
Date ou année de construction : Avant 1948 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans
Distributeur d'électricité : ENEDIS

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS
Adresse : 8 Rue Saint-Pierre 11230 CHALABRE
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Nom, prénom : SCP LEDOUCEN CANDON
Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor 34080 MONTPELLIER
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur :
Nom et prénom : GUARINIELLO Marc
Dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : ODI-00261 du 29/04/2022 valable jusqu'au 28/04/2029
Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE
Adresse de l'entreprise : 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS
N° SIRET : 844 502 013 00015
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA 49 BOULEVARD DES ARCEAUX 34000 MONTPELLIER
N° de police et date de validité : 11474624004



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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;

inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☒ 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☒ 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☒ 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- ☐ P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

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



La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Anomalies

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Détail des Anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies + remarques Localisation non obligatoire	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
(B1) - Appareil général de commande et de protection			
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.		
(B2) - Dispositif de protection différentielle (DDR)			
B2.3.1h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.		
(B3) - Prise de terre et installation de mise à la terre			
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
(B4) - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs de chaque circuit			



B4.3b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).		
B4.3f1	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.		
B4.3j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.		
(B7) - Matériels présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension			
B7.3a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.		
B7.3b	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé.		
B7.3d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
(B8) - Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage			
B8.3a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		
B8.3b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.		



B8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		
--------	---	--	--

- (1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
* Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.

Détail des informations complémentaires	
N° article (1)	Libellé des informations
B11.a2	Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égal 30 mA.
B11.b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11.c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

- (1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée

6 – Avertissement particulier		
N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
Aucun		

Autres constatations diverses :

Ne pas pouvoir interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique en cas d'incendie, d'intervention sur l'installation ou de danger. Risque de choc électrique au contact de masses anormalement mises sous tension sans coupure automatique de l'alimentation du circuit ou du matériel concerné. Risques de choc électrique au contact de masses anormalement mises sous tension sans coupure automatique de l'alimentation du circuit ou du matériel concerné. Risque d'échauffement anormal (conducteurs d'une canalisation, interrupteur, etc...) lors d'une surcharge, d'un court-circuit ou d'une mauvaise qualité de connexion pouvant entraîner leur détérioration et provoquer un incendie. Risque pour une personne d'entrer en contact avec des parties de l'installation électrique normalement sous tension, ce contact pouvant entraîner l'électrisation voir l'électrocution. Risque d'électrisation, voire d'électrocution d'une personne ou d'incendie du fait d'un matériel ou d'un montage inadapté à l'usage ou devenu dangereux par vétusté. Les risques d'accident dus à la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les contacts directs, par défaut d'entretien, usure normale ou anormale de l'isolation, ou imprudence, voire de protection contre les contacts indirects en cas de matériel électrique en défaut. Cette mesure est destinée à



assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou partie de l'installation électrique intéressée, dès l'apparition d'un faible courant de défaut à la terre. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
	Aucune	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisé

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

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

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

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Visite effectuée le : 21/05/2026

Etat rédigé à PALAVAS LES FLOTS, le 21/05/2026

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc



8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection (1⁽¹⁾ / B1⁽²⁾) :

cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2⁽¹⁾ / B2⁽²⁾) :

ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre (2⁽¹⁾ / B3⁽²⁾) :

ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Dispositif de protection contre les surintensités (3⁽¹⁾ / B4⁽²⁾) :

les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ / B5⁽²⁾) :

elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence prive, 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.

Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ - B6⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5⁽¹⁾ - B7⁽²⁾) :

les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6⁽¹⁾ - B8⁽²⁾) :

ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2⁽¹⁾ - B9⁽²⁾) :

lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine (P3⁽¹⁾ - B10⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires (IC⁽¹⁾ - B11⁽²⁾) :

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, etc.) 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.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Socles de prise de courant de type à puits :

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

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600



CERTIFICAT DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE





**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termites métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr – site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026



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



ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL

49 BD DES ARCEAUX

34000 MONTPELLIER

Tél : 0467580424

Fax : 04 67 58 75 72

Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR

Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004

Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92227 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997
l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.54)

N° de dossier : 2026-SCI ADAM COTFASTIS 4 D

Date de commande : 21/05/2026

Date de visite : 21/05/2026

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 38 Rue DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER

Nature du bien : Appartement

Etage : 4ème Etage

Lot(s) : et/ou Numéro de porte :

Date de construction : Avant 1948

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

Adresse : 8 Rue Saint-Pierre

Code Postal et Ville : 11230 CHALABRE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	13.33
Placard	5.20
Salle d'eau	3.18

4 - Superficie privative totale du lot : **21.71 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)

6 - Superficie annexe totale du lot : **0 m²**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : PALAVAS LES FLOTS

Le : 26/05/2026

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MM GAY ET MONTIEL
49 BD DES ARCEAUX
34000 MONTPELLIER
Tél : 0467580424
Fax : 04 67 58 75 72
Email : AGENCE.GAYMONTIEL@AXA.FR
Portefeuille : 0034070244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 11474624004
Client n° 5093353604

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CAR
NON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11474624004 ayant pris effet le 01/05/2026 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

Diagnostic Immobilier dont les missions consistent en :

- Audit énergétique réglementaire prévu par les autorités réglementaires pour les logements individuels ou bâtiments de monopropriété
- Constat de risque exposition au plomb (CREP)
- Contrôle des certificats d'économie d'Énergie
- Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic de Performance Énergétique projeté
- Diagnostic de Risque d'intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic Amiante avant-vente
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP)
- -État de l'installation intérieure de l'électricité
- État de l'installation intérieure du gaz
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP)
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Mesurage "loi Carrez"
- Mesurage surface habitable (dont Boutin)
- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



1/2



CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac



**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Accréditation
n° 4-0646

portée disponible sur
www.cofrac.fr



CERTIFICATION
DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°3195

Monsieur FAUQUIER Lionel

Amiante sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Amiante

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Amiante avec mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

DPE individuel

Selon arrêté du 20 juillet 2023
modifié par l'arrêté du 16 juin 2025

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 03/06/2025 : - Date d'expiration : 02/06/2032

Electricité

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Gaz

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Plomb sans mention

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 08/04/2025 : - Date d'expiration : 07/04/2032

Termites métropole

Selon arrêté du 1er juillet 2024

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 03/03/2025 : - Date d'expiration : 02/03/2032

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 05/02/2026, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 30, Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800040 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 -- Code APE : 7120 B
Enr487@ LE CERTIFICAT V015 du 19-01-2026



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



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 01 JANVIER 2026 à PALAVAS LES FLOTS

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 1

Croquis (non contractuel)

SAS MAG EXPERTISE – 51 les cabanes de carnon 34250 PALAVAS LES FLOTS

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 6 sur 7

