

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° de dossier : 250506-SCI SFK IMMO 2

Date d'intervention : 05/06/2025

Date du rapport : 29/06/2025



Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI SFK IMMO 2	Nom - Prénom : Cabinet SABBAH et ASSOCIES
Adresse : 69-81, Avenue de la Grande Armée	Adresse : 14, Rue Vivienne
CP - Ville : 75016 - PARIS 16E ARRONDISSEMENT	CP - Ville : 75002 - PARIS 2E ARRONDISSEMENT

Désignation du ou des bâtiment(s)

Adresse	: Avenue du Vercors
CP – Ville	: 26100 – ROMANS SUR ISERE
Type de bien	: Bureaux
Référence(s) cadastrale(s)	: BX 0541 à 0594
Lot(s) du bien	: Bâtiment B3 – B 4
Année de construction	: 2011
Nombre de niveau(x)	: 4
Nombre de sous-sol	: 1

Description du bien

Ensemble de bureaux – Bâtiment B 3 et B 4

Le dossier comprend les rapports de diagnostics suivants

- Etat relatif à la présence de termites
- -Diagnostic de performance énergétique
- -Etat des risques et pollutions
- -Certificat de Mesurage

SYNTHESE DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ces conclusions par définition synthétiques ne sauraient éviter de prendre pleinement connaissance du détail des rapports. Voir en particulier les ouvrages ou éléments non contrôlés dans chaque diagnostic.



Métre selon loi Carrez

La superficie de la partie privative de ce lot est de : 7810.78 m2



Certificat termites



Rapport de repérage amiante vente

Non missionné
: permis de construire délivré après le 1^{er} Juillet 1997



C.R.E.P. (Constat de risque d'exposition au plomb)

Non missionné
: permis de construire délivré après le 1^{er} Janvier 1949

Concentration en Plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3



D.P.E. (Diagnostics de performance énergétique)

Tertiaire



Certificat gaz

Non missionné
: absence d'installation intérieure de gaz



Certificat électricité

Non missionné



WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR
IMMOBILIER
«Version 01»

Décerné à : **MORENO Flavien**

Sous le numéro : **C2022-SE01-002**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

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

Délivré à Thionville, le 15/09/2022

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT "Qualit'compétences" - 16 rue de Villars, 57 100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-compétences.com
SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 88851995600021

425L05830PIA



ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE

Nous soussignés NEXUS EUROPE SAS and NEXUS EUROPE SAS (UK BRANCH), coverholder/mandataire de AXIS SPECIALTY EUROPE SE par délégation de souscription n° B1747240425, attestons que :

AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER (numéro SIREN 921 955 142) 207 Route de Payzac, 07140 Les Assions, France

A souscrit auprès de la compagnie AXIS SPECIALTY EUROPE SE, Sixth Floor, 20 Kildare Street, Dublin 2, D02 T3V7, République d'Irlande, un contrat d'assurance responsabilité civile sous le n° 425L05830PIA à effet du 01/01/2024. Le contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant incomber à l'Assuré en raison de fautes, erreurs, omissions, négligences, maladroites, inexactitudes pouvant l'incomber du fait de ses activités professionnelles.

Activités garanties

- Diagnostiqueur immobilier effectuant les diagnostics listés aux conditions spéciales.

Nature et montant des garanties

Les frais de défense sont inclus dans les montants de garantie.

Garantie principale

INTITULE GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES
RC PROFESSIONNELLE Pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs.	500.000 € par année d'assurance dont 300.000 € par sinistre tous dommages confondus

Extension de garanties

INTITULE GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES
RC EXPLOITATION Tous dommages confondus	2.000.000 € par année d'assurance
Dont :	
1. Dommages corporels	2.000.000 € par année d'assurance
1.1 dont recours en faute inexcusable	1.000.000 € par année d'assurance
2. Dommages matériels et dommages immatériels consécutifs	1.000.000 € par année d'assurance
3. Dommages immatériels non consécutifs	100.000 € par année d'assurance
4. Atteintes à l'environnement	500.000 € par année d'assurance
5. Biens confiés	50.000 € par année d'assurance

La garantie défense pénale et recours est garantie pour un montant par année d'assurance d'EUR 15.000, avec seuil d'intervention de la garantie d'EUR 1.000.

LE MONTANT MAXIMUM POUR L'ENSEMBLE DES GARANTIES EST LIMITE A EUR 2.000.000 PAR ANNEE D'ASSURANCE TOUS DOMMAGES CONFONDUS.

Observations

Les missions de diagnostic garanties par ce contrat d'assurance sont les suivantes :

Nexus Europe, SAS au capital de 10.000€, SIREN 795369919 RCS Paris, APE 6622Z, dont le siège social se situe 25 rue du 4 Septembre, 75002, Paris, France, est réglementée par l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92 459, 75436 Paris Cedex 09, et est immatriculée au registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance « ORIAS » sous le numéro 13010234. Pour plus d'information, consultez le site Web de l'ORIAS, à l'adresse <https://www.orias.fr/web/guest/search>. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances. La succursale britannique, située au 52-56 Leadenhall Street, London EC3A 2EB, est enregistrée au registre des compagnies du Royaume-Uni, UK Companies House, sous le numéro FC036600, établissement numéro BR021698. Nexus Europe SAS (UK Branch) est autorisé et réglementé par L'Autorité de conduite financière britannique (Financial Conduct Authority), FRN : 986390.

1/2
nexusunderwriting.com



425L05830PIA



- Audit Énergétique
- Diagnostics Amiante
 - Examen Avant vente ou Location
 - Diagnostic Technique Amiante (DTA) dont ascenseur
 - Avant travaux, Après travaux, Avant démolition
- Diagnostic Assainissement autonome ou collectif
- Diagnostic Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- Diagnostic Etat de l'Installation Electrique & Télétravail
- Diagnostic Etat de l'Installation Gaz
- Diagnostic Loi Boutin
- Diagnostic Loi Carrez
- Diagnostic Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, avant-travaux, Plomb dans l'eau)
- Diagnostic Sécurité Piscine
- Diagnostic Technique Global
- Diagnostic Termites

La présente attestation est valable du **01/01/2025** au **31/12/2025**.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'Assureur et ne saurait engager l'Assureur en dehors des termes et limites précisés dans les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait le **20/12/2024**,

Le mandataire, **Nexus Europe SAS**
Pour le compte de l'assureur
AXIS SPECIALTY EUROPE SE.

CERTIFICAT DE SUPERFICIE BATIMENT B 3

N° de dossier : 250506-SCI SFK IMMO 2

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 23/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : BATIMENT B3

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX – de 0541 à 0594

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO 2

Adresse : 69-81, Avenue de la Grande Armée

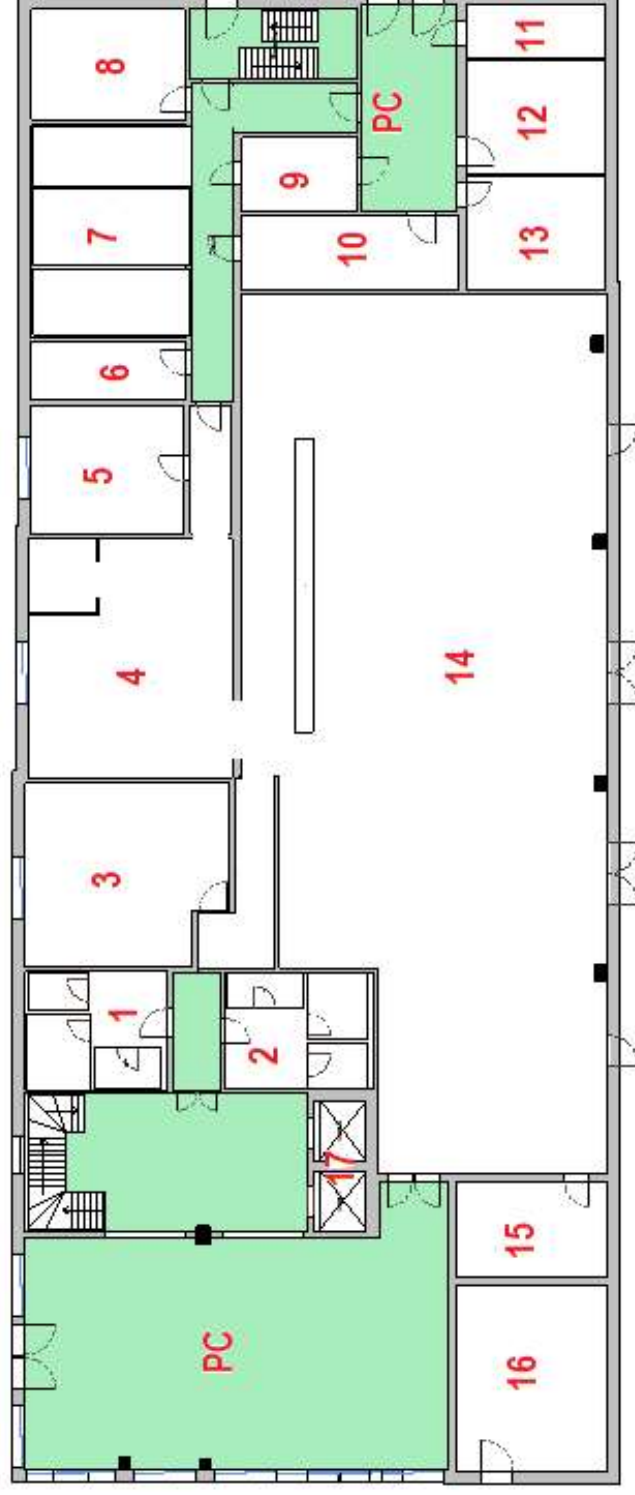
Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
REZ-DE-CHAUSSEE	
Hall	105.98
Escalier 1	41.00
Dégagement 1	5.73
Couloir 1	13.99
Dégagement 2	6.04
Sortie	20.50
Escalier 2	12.10
Bloc sanitaires Femmes	17.57
Bloc sanitaires Hommes	18.26
Laverie	36.861
Couloir	9.90
Prépa. chaudes	45.215
Batterie	5.33
Prépa.Froides	20.43
Chambres froide	34.19
Réserve	8.95
Réserve 2	16.80
Vestiaires Femmes	16.34
Vestiaires Hommes	16.34
Local	7.65
Local Gaz extérieur	29.32
Rangement	14.90
Salle à manger	302.72
Plonge	9.44
Dégagement 2	5.47
Asc.1	3.29
Asc 2	3.29
Local TGBT	19.88
SURFACE TOTALE	847.49

BATIMENT B3

REZ-DE-CHAUSSEE



1	Bloc sanitaires femmes
2	Bloc sanitaires hommes
3	Laverie
4	Prépa. Chaudes+Batterie
5	Prépa.froides
6	Plonge
7	Chambres froides
8	Local TGBT
9	Remise 1
10	Remise 2
11	Local
12	Vestiaire hommes
13	Vestiaire femmes
14	SALLE A MANGER
15	Rangement
16	Local Gaz
17	Ascenseurs
PC	Parties Communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 250506-SCI SFK IMMO 3

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 23/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : BATIMENT B3

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX – de 0541 à 0594

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO 3

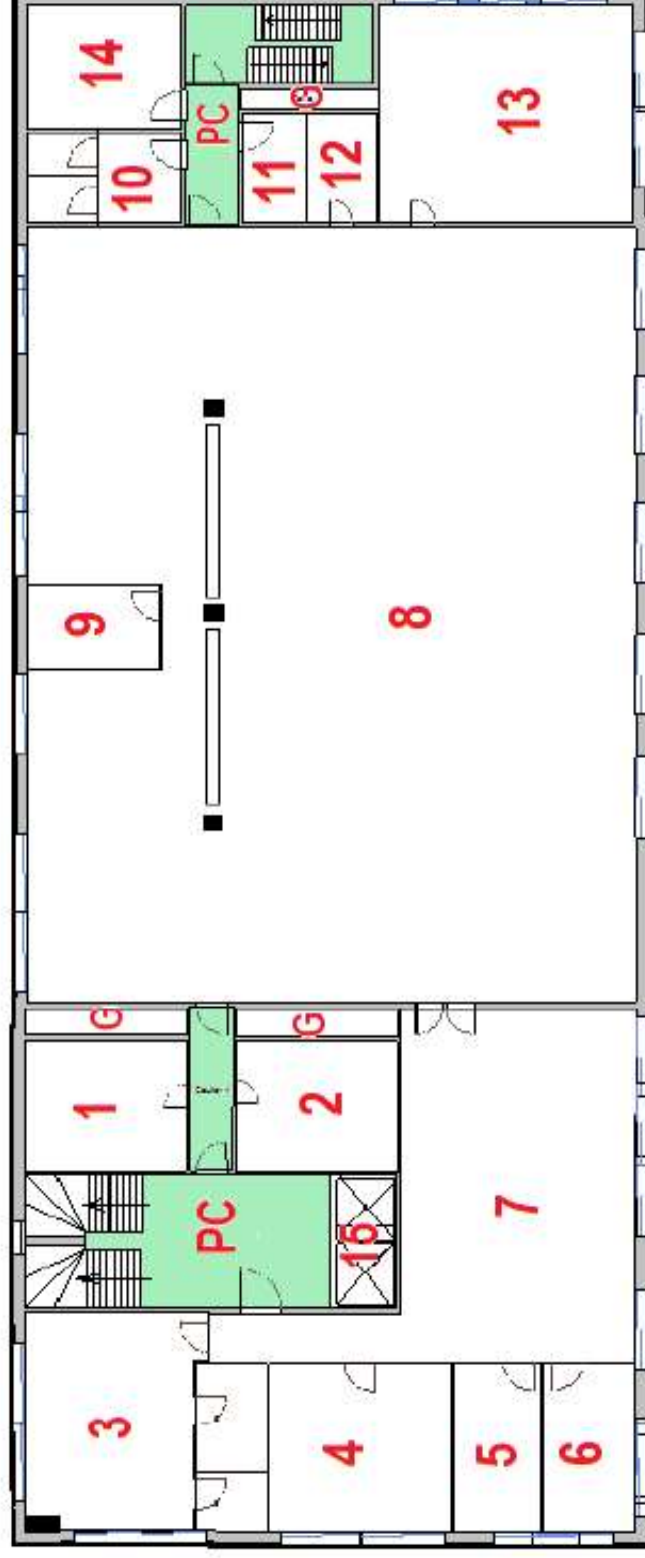
Adresse : 69-81, Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
1^{er} ETAGE	
Open Space 1	99.92
Couloir 1	8.43
Bureau 1	39.54
Bureau 2	32.96
Bureau 3	13.91
Bureau 4	4.55
Escalier 1	46.17
Sanitaire hommes	20.07
Sanitaire femmes	20.07
Couloir 2	8.47
Open Space 2	443.26
Bureau 5	10.36
Salle du comité d'entreprise	49.75
Escalier 2	13.61
WC	12.91
Local TGBT.	17.89
Local ménage	7.00
Repro.	7.00
Asc.1	3.29
Asc 2	3.29
SURFACE TOTALE	862.45

1er Etage



Diagnosics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – ERP
alexmorenoexpertises@gmail.com

Agence du Diagnostic Immobilier 1473, route du Mazel 07460 BANNE

Tél. : 06 79 52 78 86 – Assuré par : AXIS SPECIALTY EUROPE SE N° de contrat 425L05830PIA
www.diagnosics-immmo-ardeche.com

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 250506- [REDACTED]

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 23/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : BATIMENT B3

Date de construction : 2011

Références cadastrales : Non communiquée(s) n°

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : [REDACTED]

Adresse : 9-81, Avenue de la Grande Armée

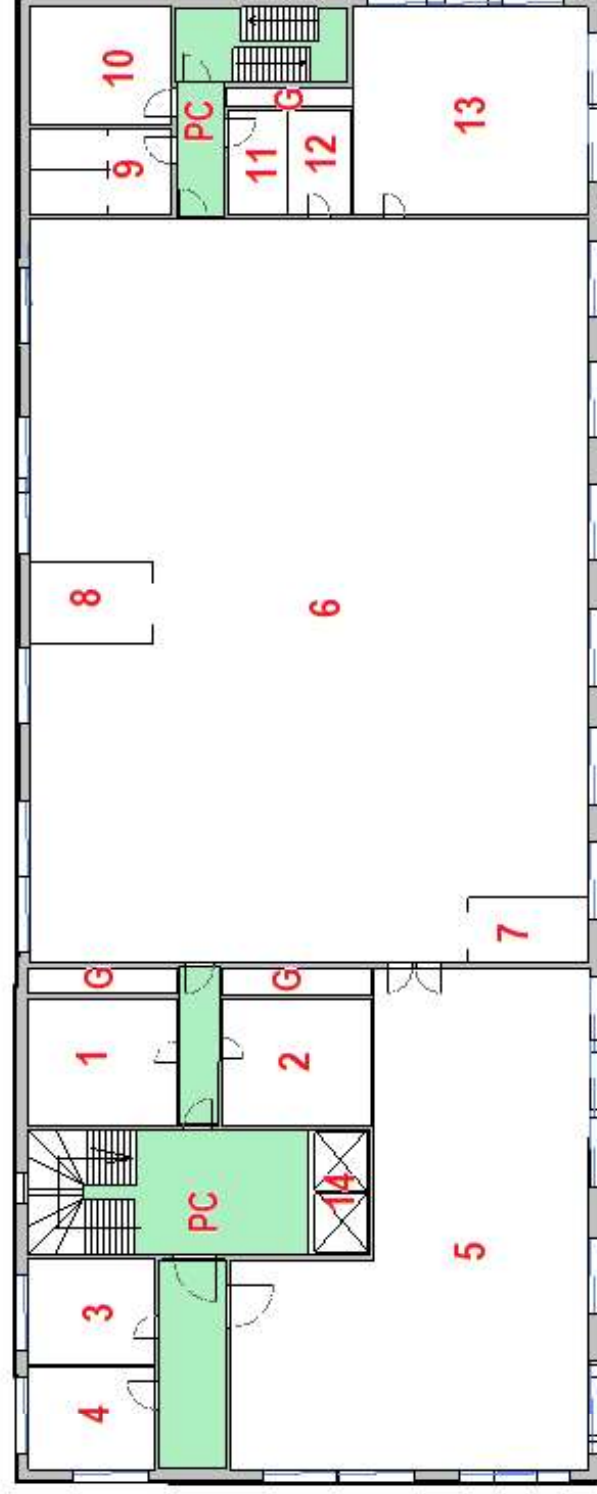
Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
2ème ETAGE	
Open Space 1	155.003
Couloir 1	14.96
Bureau 1	14.04
Bureau 2	14.25
Escalier 3	46.17
Sanitaire hommes	20.07
Sanitaire femmes	20.07
Couloir 2	8.47
Open Space 2	441.90
Bureau 3	8.34
Bureau 4	10.36
Salle de réunion	52.02
Escalier 4	13.61
WC	12.91
Local TGBT.	17.89
Couloir 3	6.86
Local menage	7.00
Repro.	7.00
Asc.1	3.29
Asc 2	3.29
SURFACE TOTALE	877.50

BATIMENT B3

2ème Etage



1	Bloc sanitaire femmes
2	Bloc sanitaire hommes
3	Bureau 1
4	Bureau 2
5	Open space 1
6	Open space 2
7	Bureau 3
8	Bureau 4
9	Wc
10	Local TGBT
11	Local ménage
12	Local repro.
13	Salle de réunion
14	Ascenseurs
G	Gaine technique
PC	Parties communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 250506-SCI SFK IMMO ?

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 23/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : BATIMENT B3

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO ?

Adresse : 69-81, Avenue de la Grande Armée

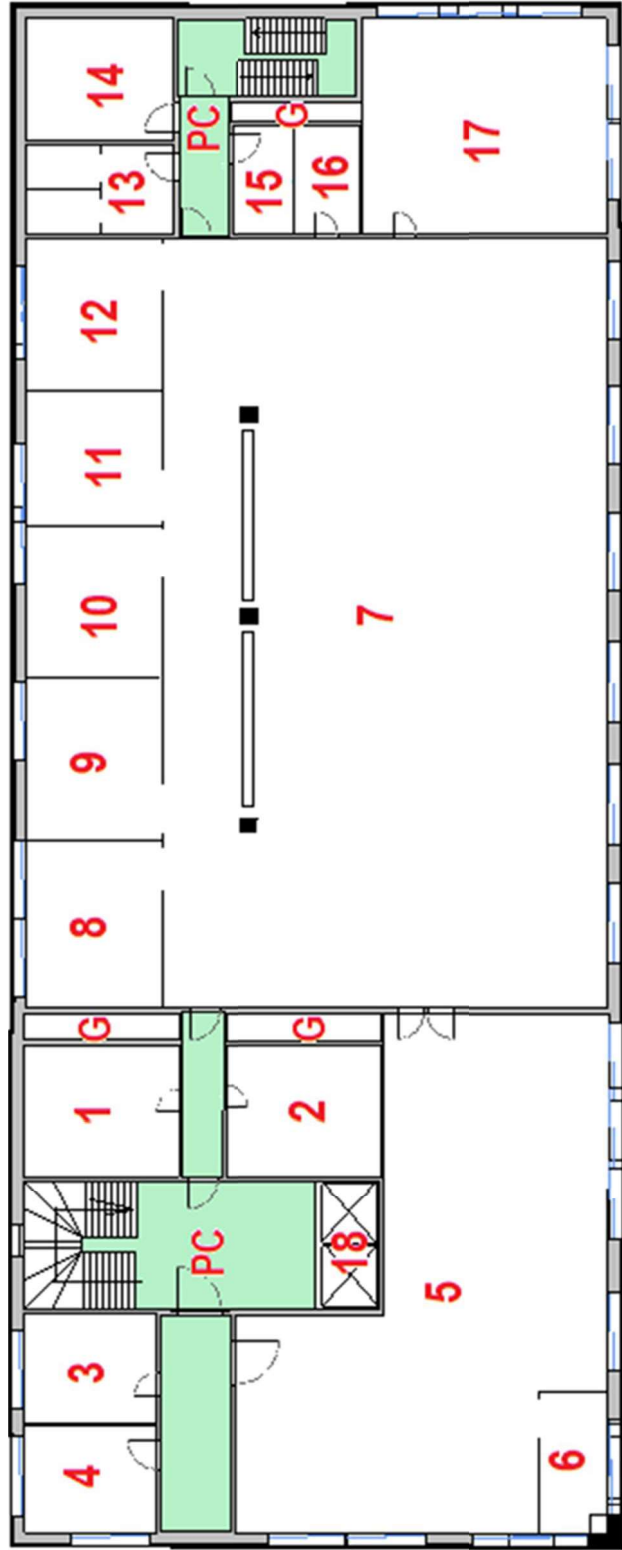
Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
3^{ème} ETAGE	
Open Space 1	140.45
Couloir 1	14.96
Bureau 1	14.04
Bureau 2	14.25
Bureau 3	14.55
Escalier 1	46.17
Sanitaire hommes	20.07
Sanitaire femmes	20.07
Couloir 2	8.47
Open Space 2	347.82
Couloir 2	14.96
Bureau 4	18.81
Bureau 5	18.81
Bureau 6	18.81
Bureau 7	18.81
Bureau 8	18.81
Salle de réunion.	52.02
Escalier 2	13.61
WC	12.91
Local TGBT.	17.89
Local ménage	7.00
Repro.	7.00
Asc.1	13.91
Asc 2	3.29
SURFACE TOTALE	877.49

BATIMENT B3

3ème Etage



1	Bloc sanitaire femmes
2	Bloc sanitaire hommes
3	Bureau 1
4	Bureau 2
5	Open space 1
6	Bureau 3
7	Open space 1
8	Bureau 4
9	Bureau 5
10	Bureau 6
11	Bureau 7
12	Bureau 8
13	Wc
14	Local TGBT
15	Local ménage
16	Local repro.
17	Salle de réunion
18	Ascenseurs
G	Gaine technique
PC	Parties communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 250506-SCI SFK IMMO 2

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 23/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : BATIMENT B3

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO 2

Adresse : 69-81, Avenue de la Grande Armée

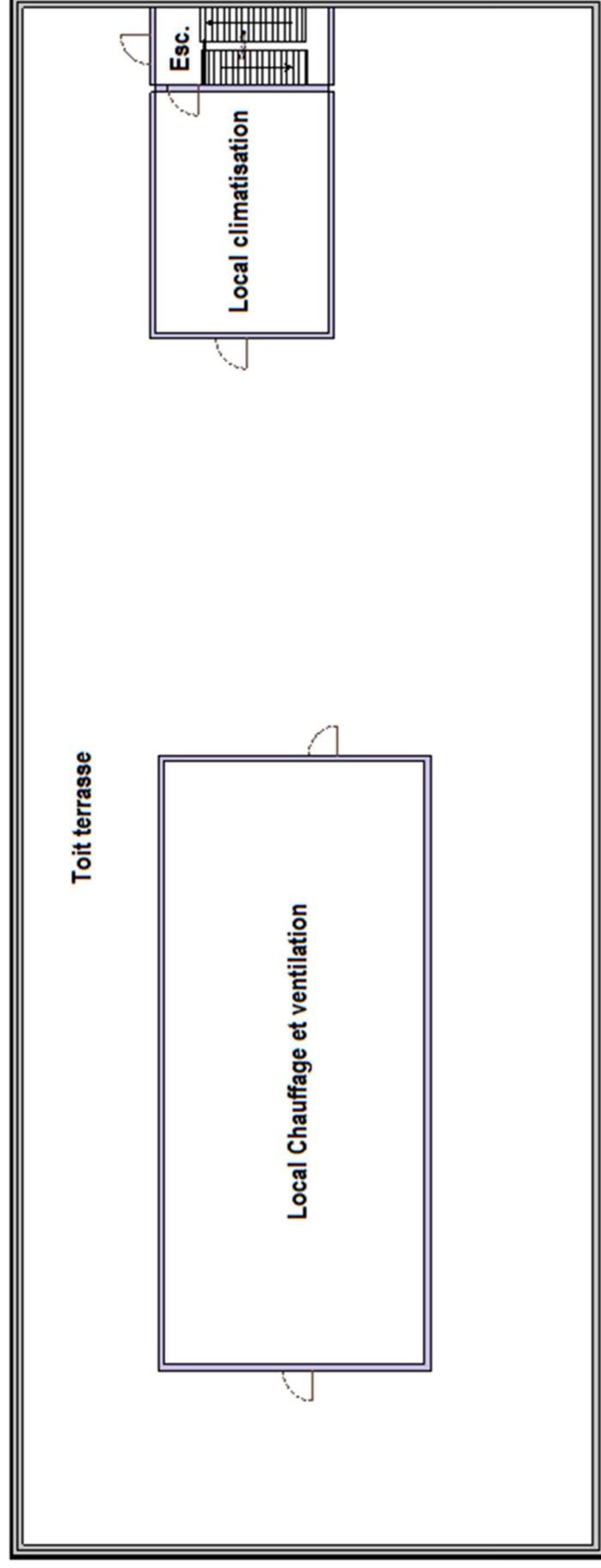
Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
4 ^{ème} ETAGE	
Toit terrasse	729.34
Local chauffage - ventilation	184.62
Local Climatisation	49.94
SURFACE TOTALE	963.90

BATIMENT B3

4ème Etage



CERTIFICAT DE SUPERFICIE
BATIMENT B 4

N° de dossier : 250506- [REDACTED]

Date de visite : 05/06/2025

Date du rapport : 28/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Immeuble de bureaux

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX n°0541 à 0594

Lot(s) : Bâtiment B 4

Etage : RDC

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED] 9-81, Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
Rez-de-chaussée	
Bureau 1	10.95
Ascenseurs	10.88
Local ménage	5.87
Bloc sanitaire hommes	23.55
Bloc sanitaire Femmes	23.55
Placard	2.25
Salle d'attente	6.57
Infirmierie	14.36
Salle de soins	16.38
Local de stockage	54.43
Open space	225.43
Remise 1	64.49
Remise 2	29.68
Local de stockage	84.49
Local de stockage	49.79
Local de stockage	48.99
Local de stockage	62.62
Bloc sanitaire	15.60
Bureau 2	11.23
Local technique Elec.1	4.67
Local technique Elec 2	4.04
Local chaudière GAZ	14.16
Parties communes	182.79
Surface totale	966.77

4 - Superficie privative totale du lot : 966.77²

Intervenant : MORENO Alex

Fait à : BANNE Le : 28/06/2025



B4 - REZ-DE-CHAUSSEE



1	Bureau 1
2	Ascenseurs
3	Local ménage
4	Bloc sanitaires hommes
5	Bloc sanitaires femmes
6	Salle d'attente
7	Infirmierie
8	Salle de soins
9	Salle de stockage 1
10	Local Elec.
11	Local Elec.
12	Bureau 2
13	Réserve 1
14	Réserve 2
15	Open space
16	Chaudière Gaz externe
17	Salle de stockage 2
18	Salle de stockage 3
19	Salle de stockage 4
20	Salle de stockage 5
21	Bloc sanitaires
PC	Parties Communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 2506-SCI SFK IMMO-B4

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 28/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Locaux

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

Lot(s) : B 4 – 1er Etage

Etage : 1^{er} Etage

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO-B4

Adresse : 9-81, Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

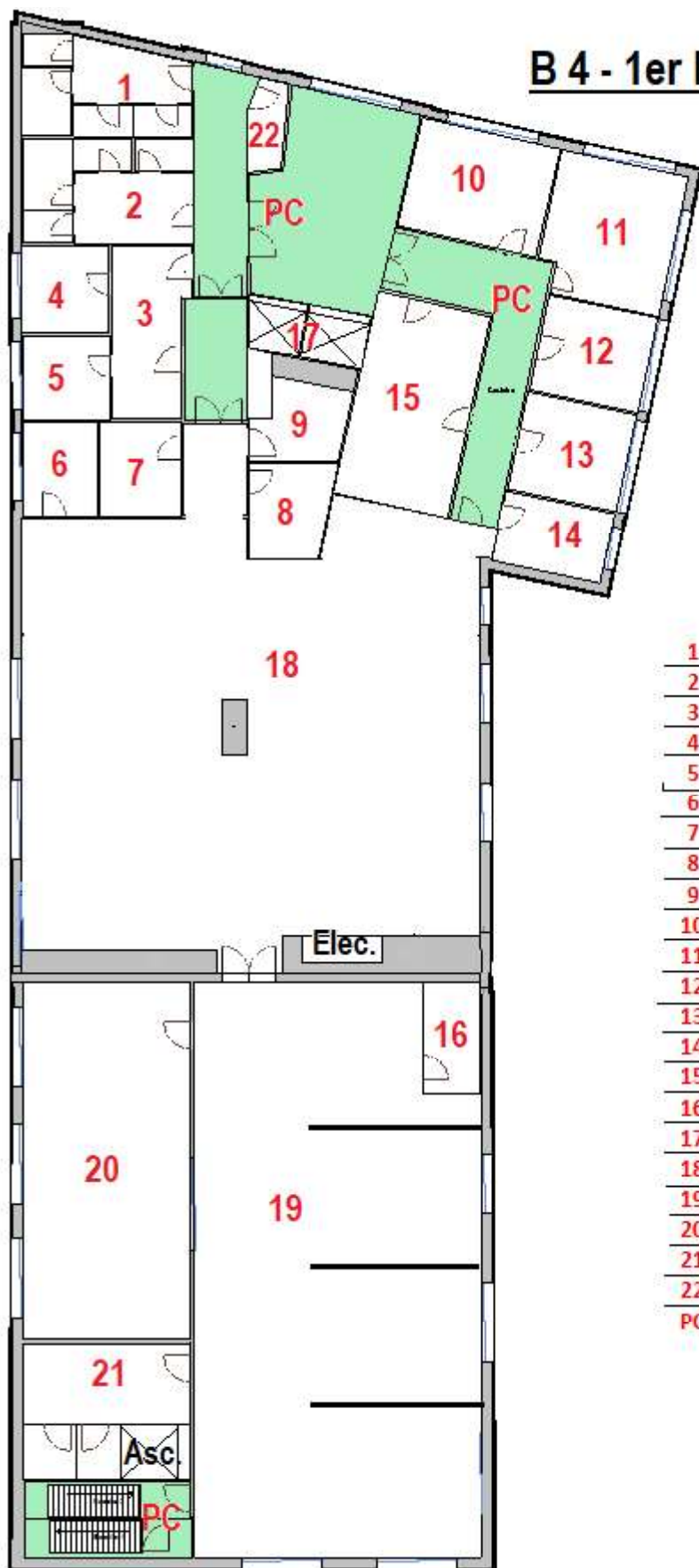
Pièce désignation	Superficie (en m ²)
1^{ER} ETAGE	
Open space 1	323.85
Local Stockage 20	81.77
Open space 2	221.15
Bureau 16	11.35
Bureau 6	9.80
Bureau 7	9.86
Bureau 8	12.01
Bureau 3	23.66
Bureau 5	10.36
Bureau 4	10.82
Serveur	9.92
Bureau 13	15.43
Bureau 12	15.02
Bureau 11	25.29
Bureau 10	21.12
Bureau 15	33.63
Bureau 14	11.02
Bloc sanitaire hommes 1	19.89
Bloc sanitaire femmes 2	26.13
Ascenseurs 17	8.54
Bloc sanitaire 21	32.05
Parties Communes	93.85
Surface totale	1 026.52

4 - Superficie privative totale du lot : 1026.52 m²

Intervenant : **MORENO Alex**

Fait à : **BANNE** Le : **28/06/2025**

B 4 - 1er Etage



1	Bloc sanitaires hommes
2	Bloc sanitaires femmes
3	Bureau
4	Bureau
5	Bureau
6	Bureau
7	Bureau
8	Bureau
9	Salle de stockage 1
10	Bureau
11	Bureau
12	Bureau
13	Bureau
14	Bureau
15	Salle de réunion
16	Bureau
17	Ascenseurs
18	Open space
19	Open space
20	Salle de stockage
21	Bloc sanitaires
22	Local ménage
PC	Parties Communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 2506-SCI SFK IMMO-B4

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 28/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Locaux

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

Lot(s) : B 4 – 2ème Etage

Etage : 2ème Etage

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO-B4

Adresse : 19-81, Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m ²)
2ème ETAGE	
Open space 9	476.51
Local Stockage 12	81.77
Open space 11	221.15
Bureau 10	11.35
Bureau 3	12.01
Serveur 8	9.92
Bureau 4	25.29
Bureau 5	21.12
Bloc sanitaire hommes 1	19.89
Bloc sanitaire femmes 2	26.13
Local ménage 6	5.87
Ascenseurs 7	8.54
Bloc sanitaire 13	32.05
Parties Communes	81.11
Surface totale	1 032.71

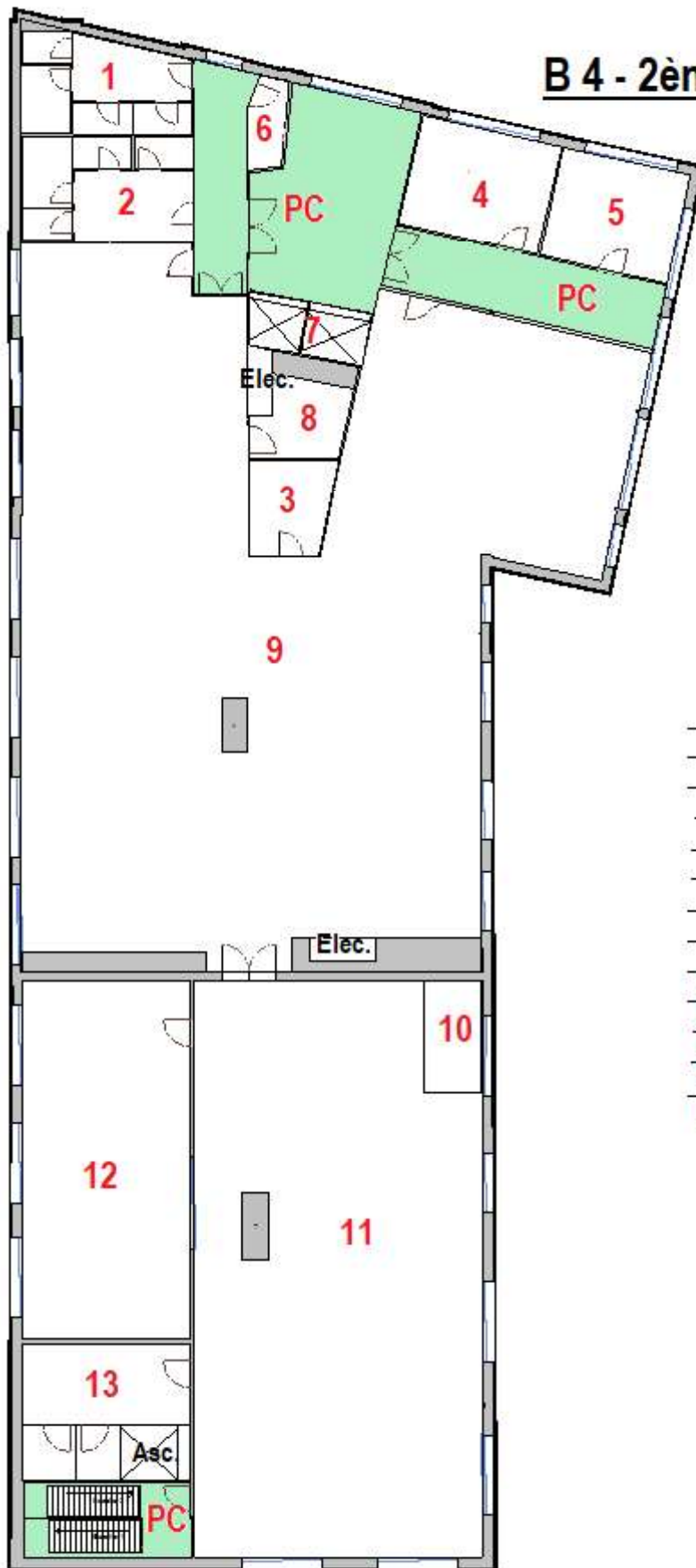
4 - Superficie privative totale du lot : **1032.71²**

Intervenant : MORENO Alex

Fait à : BANNE Le : 28/06/2025

ADI AGENCE DU
DIAGNOSTIC
IMMOBILIER
207 Route de Payres 07140 Les Aulons
SAS au capital de 1000€
SIRET : 92139514200010
0771760054

B 4 - 2ème Etage



1	Bloc sanitaires hommes
2	Bloc sanitaires femmes
3	Bureau
4	Bureau
5	Bureau
6	Local ménage
7	Ascenseurs
8	Serveur
9	Open space
10	Bureau
11	Open space
12	Salle de stockage
13	Bloc sanitaires
PC	Parties Communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 2506-SCI SFK IMMO-B4

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 28/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Locaux

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

Lot(s) : B 4 – 3ème Etage

Etage : 3ème Etage

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO-B4

Adresse : 9-81, Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

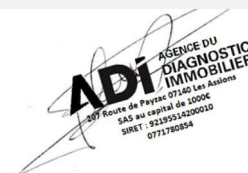
3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
3ème ETAGE	
Open space 12	392.70
Open space 17	249.36
Bureau 3	52.40
Bureau 4	8.83
Bureau 5	9.23
Bureau 6	12.01
Bureau 7	16.23
Bureau 8	11.31
Bureau 9	14.93
Serveur 10	9.92
Bureau 13	5.98
Bureau 14	8.67
Bureau 15	11.25
Bureau 20	11.36
Local stockage 19	41.21
Bloc sanitaire hommes 1	19.89
Bloc sanitaire femmes 2	26.13
Local ménage11	5.87
Ascenseurs16	8.54
Bloc sanitaires 18	32.05
Parties Communes	85.78
Surface totale	1 033.65

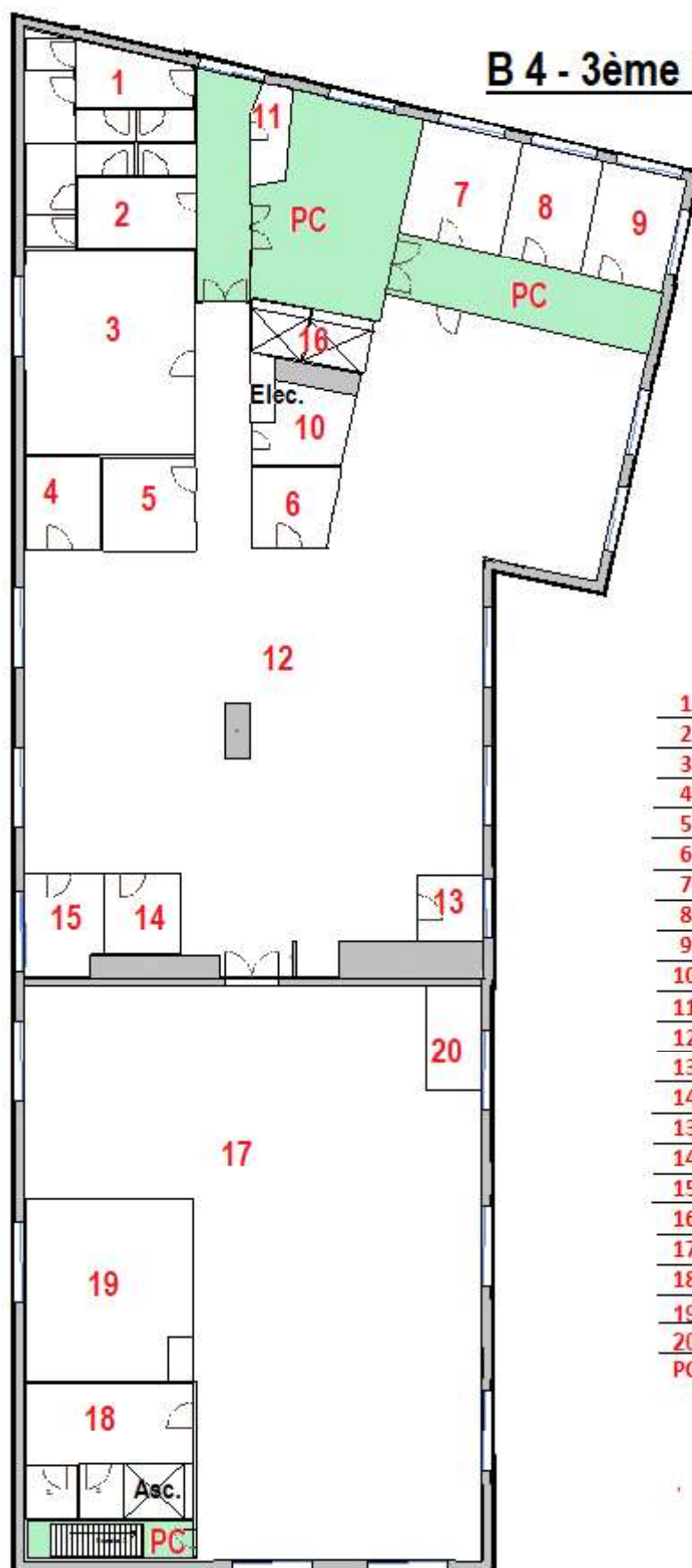
4 - Superficie privative totale du lot : 1033.65m²

Intervenant : MORENO Alex

Fait à : BANNE Le : 28/06/2025



B 4 - 3ème Etage



1	Bloc sanitaires hommes
2	Bloc sanitaires femmes
3	Bureau
4	Bureau
5	Bureau
6	Bureau
7	Bureau
8	Bureau
9	Bureau
10	Serveur
11	Local ménage
12	Open space
13	Bureau
14	Bureau
13	Bloc sanitaires
14	Serveur
15	Bureau
16	Ascenseurs
17	Open space
18	Bloc sanitaires
19	Local stockage
20	Bureau
PC	Parties Communes

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 250506- [REDACTED]

Date de visite : 05/06/2025

Date du rapport : 28/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Immeuble de bureaux

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX n°0541 à 0594

Lot(s) : Bâtiment B 4

Etage : SOUS/SOL

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : [REDACTED]

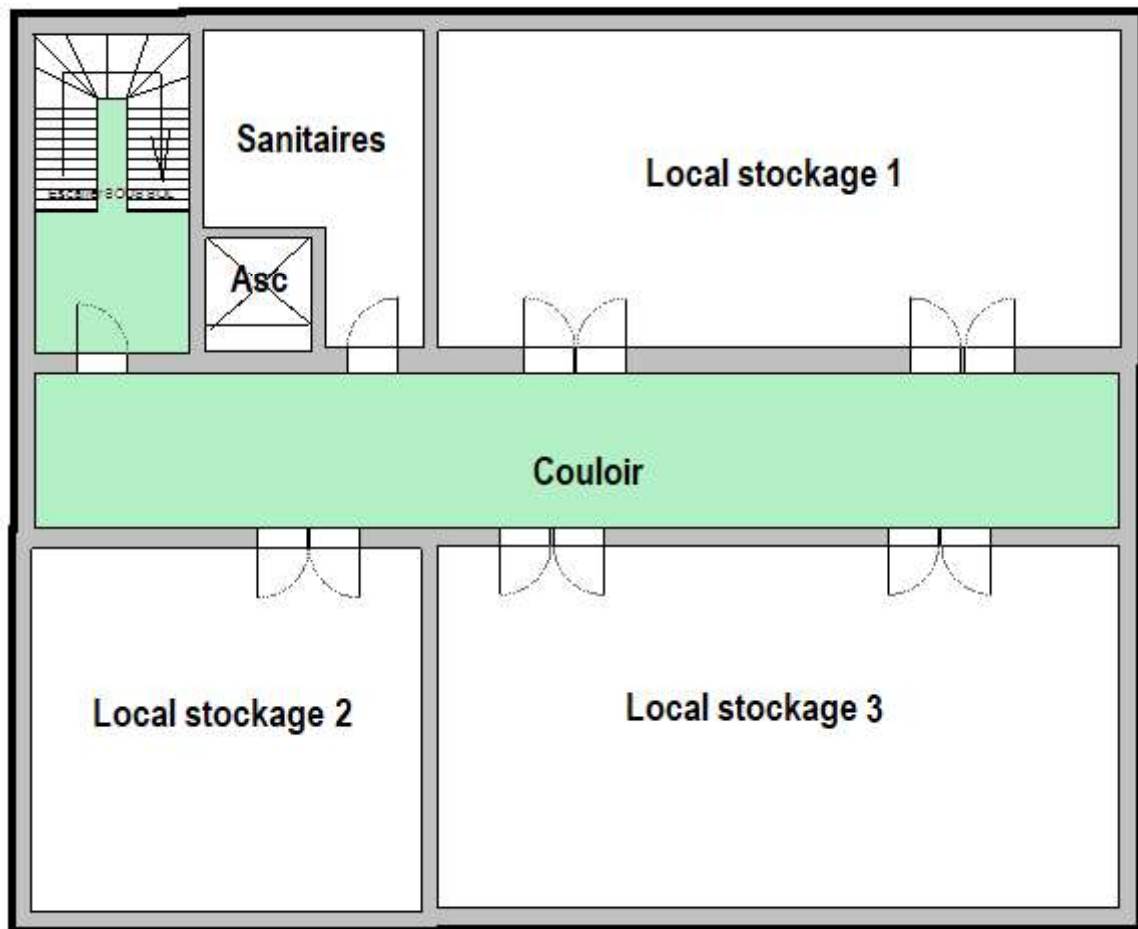
Adresse : [REDACTED], Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie (en m²)
SOUS/SOL	
Sanitaires	22.00
Local stockage 1	86.28
Local stockage 2	56.49
Local stockage 3	98.87
Ascenseur	4.81
Parties Commune	86.73
Surface total	355.18

SOUS/SOL



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : 2506-SCI SFK IMMO-B3-B4

Date de visite : 22/06/2025

Date du rapport : 29/06/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Nature du bien : Locaux - Bureaux

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

Lot(s) : Bâtiment B3 et B 4

Etage : RDC + 3

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI SFK IMMO

Adresse : 59-81 Avenue de la Grande Armée

Code Postal : 75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Bâtiment B 3	
Rez-de-Chaussée	847.49
1er Etage	862.45
2ème Etage	877.50
3ème Etage	877.49
Toit terrasse	963.90
TOTAL	4 428.83
Bâtiment B 4	
Rez-de-Chaussée	966.77
1er Etage	1026.52
2ème Etage	1032.71
3ème Etage	1033.65
Sous/Sol	355.18
Toit terrasse	Inaccessible
TOTAL	4 414.83
Bâtiment B 3	4428.83
Bâtiment B 4	4414.83
TOTAL	8 843.66 m²

4 - Superficie privative totale du lot : 8843.66m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (6.3.b bis)

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Bâtiments à occupation continue

Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal autre que d'habitation, à l'exception des centres commerciaux, proposés à la vente en France Métropolitaine.

N° de dossier : 2506-S
N° ADEME (partiel ou/et complet) : 2526T2140728L
Date de validité : 04/06/2035
Le cas échéant, nature de l'ERP : Locaux d'entreprise (bureaux)
Date de construction : De 2006 à 2012
Date de visite : 05/06/2025 et de création : 29/05/2025

Nom du diagnostiqueur : MORENO Flavien
N° de certification : C2022-SE01-002
Délivré par : WE-CERT
Signature :

Adresse du bâtiment :
Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE
☒ Bâtiment entier
☐ Partie de bâtiment (à préciser) :
Surface thermique (m²) : 4428.83

Désignation du propriétaire :
Nom :
Adresse :
ARRONDISSEMENT
Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : • Le commerce n'étant plus en activité le jour de la visite, aucune facture de consommation d'énergie n'a pu être récupérée : le DPE est donc sans étiquette, dit « Vierge ».

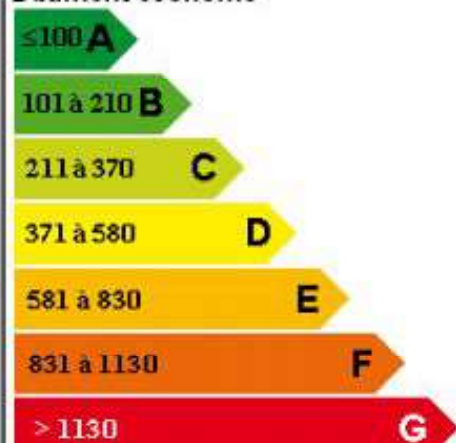
	Consommations en énergies finales Détail par énergie en kWh _{EP}	Consommations en énergie primaire Détail par énergie en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie (ETC abonnements compris)
Bois, biomasse			
Electricité			
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements	/	/	
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'ECS, le refroidissement, l'éclairage et autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 0 kWh_{EP}/m².an

Bâtiment économe

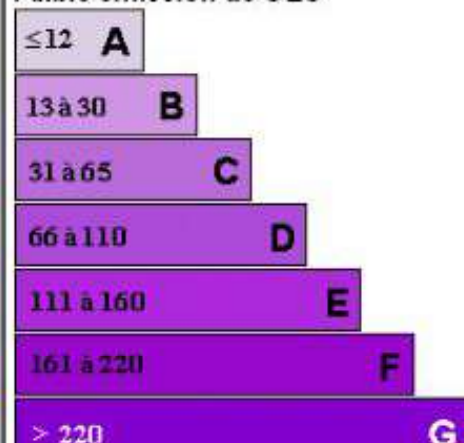


Bâtiment énergivore

Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et autres usages

Estimation des émissions : 0 kg_{CO2}/m².an.

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs	Système de chauffage	Système de production d'ecs
Complexe comprenant: double vitrage 4/16/4 Argon- isolation laine de roche - panneau intérieur rigide	Système centralisé de climatisation industriel pour les immeubles de bureaux	Chaudière gaz basse température collective
Toiture	Système de refroidissement	Système d'éclairage
Toiture terrasse avec isolation inconnue	Pompe à chaleur air/air	Electrique LED Tube néon
Menuiseries ou parois vitrées	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint	Système de ventilation
Menuiserie(s) métal avec rupteur de pont thermique double vitrage	Non	Ventilation industrielle collective
Plancher bas		
Dalle béton sur terre plein isolation inconnue		
Nombre d'occupants	Autres équipements consommant de l'énergie	
300	Eclairage, Informatique Restauration collective Chambres froides	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	KWhEP/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables		KWhEP/m².an

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc...). Pour en

disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue quand même un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Dissocier le chauffage des locaux occupés 24 heures sur 24 des parties occupées par intermittence.
- Vérifiez les températures intérieures de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation selon le local (bureau, hall d'accueil, chambre,...).
- Régulez les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, programmez-la de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Changez la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installez des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profitez au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacez les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.

- Optimisez le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux inoccupés la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Optez pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veillez à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Optez pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibilisez le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veillez au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veillez à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetière), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utilisez les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments :

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
------------------------	--------------

Commentaires : DPE sans étiquette dit « Vierge »

Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr (rubrique performance énergétique)
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE-CERT 91 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE 75008 PARIS

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (6.3.b bis)

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Bâtiments à occupation continue

Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal autre que d'habitation, à l'exception des centres commerciaux, proposés à la vente en France Métropolitaine.

N° de dossier : 2506- [REDACTED] N° ADEME (partiel ou/et complet) : 2526T2140688X Date de validité : 04/06/2035 Le cas échéant, nature de l'ERP : Locaux d'entreprise (bureaux) Date de construction : De 2006 à 2012 Date de visite : 05/06/2025 et de création : 29/05/2025	Nom du diagnostiqueur : MORENO Flavien N° de certification : C2022-SE01-002 Délivré par : WE-CERT Signature :
--	--

Adresse du bâtiment : Adresse : Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE ☒ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser) : Surface thermique (m²) : 3720,14 m²	Désignation du propriétaire : Nom : [REDACTED] Adresse : [REDACTED] ARRONDISSEMENT Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse : -
---	---

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : • Le commerce n'étant plus en activité le jour de la visite, aucune facture de consommation d'énergie n'a pu être récupérée : le DPE est donc sans étiquette, dit « Vierge ».

	Consommations en énergies finales Détail par énergie en kWh _{EP}	Consommations en énergie primaire Détail par énergie en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie (ETTC abonnements compris)
Bois, biomasse			
Electricité			
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements	/	/	
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire)
Pour le chauffage, la production d'ECS, le refroidissement, l'éclairage et autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 0 kWh_{EP}/m².an

Bâtiment économe	Bâtiment
≤ 100 A	
101 à 210 B	
211 à 370 C	
371 à 580 D	
581 à 830 E	
831 à 1130 F	
> 1130 G	
Bâtiment énergivore	

Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et autres usages

Estimation des émissions : 0 kg_{CO2}/m².an.

Faible émission de GES	Bâtiment
≤ 12 A	
13 à 30 B	
31 à 65 C	
66 à 110 D	
111 à 160 E	
161 à 220 F	
> 220 G	
Forte émission de GES	

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs	Système de chauffage	Système de production d'ecs
Complexe comprenant: double vitrage 4/16/4 Argon- isolation laine de roche - panneau intérieur rigide	Système centralisé de climatisation industriel pour les immeubles de bureaux	Chaudière gaz basse température collective
Toiture	Système de refroidissement	Système d'éclairage
Toiture terrasse avec isolation inconnue	Pompe à chaleur air/air	Electrique LED Tube néon
Menuiseries ou parois vitrées	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint	Système de ventilation
Menuiserie(s) métal avec rupteur de pont thermique double vitrage	Non	Ventilation industrielle collective
Plancher bas		
Dalle béton sur terre plein isolation inconnue		
Nombre d'occupants	Autres équipements consommant de l'énergie	
300	Eclairage Informatique Restauration collective Chambres froides	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	KWhEP/m² an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables		KWhEP/m².an

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc...). Pour en

disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue quand même un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Dissocier le chauffage des locaux occupés 24 heures sur 24 des parties occupées par intermittence.
- Vérifiez les températures intérieures de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation selon le local (bureau, hall d'accueil, chambre,...).
- Réglez les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, programmez-la de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Changez la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installez des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profitez au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacez les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installez des minuteurs et ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.

- Optimisez le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux inoccupés la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Optez pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veillez à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Optez pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibilisez le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veillez au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veillez à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetière), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utilisez les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments :

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
------------------------	--------------

Commentaires : DPE sans étiquette dit « Vierge »

Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr (rubrique performance énergétique)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE-CERT 91 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE 75008 PARIS

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 :

2506- SCI SFK IMMO-B3 -B4

Date de création : 22/06/2025

Date de la visite : 22/06/2025

Heure d'arrivée :

Temps passé sur site :

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) :

Avenue du Vercors 26100 ROMANS SUR ISERE

Département : DROME

Bâtiment : B 3 et B 4

N° d'étage : RDC + 3

N° de lot(s), le cas échéant : Sans objet

Date de construction : 2011

Références cadastrales : BX 0541 à 0594

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : aucun

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 : Locaux bureaux

Nbre de niveaux : 4

Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 1

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 L 131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : SCI SFK IMMO

Adresse : 89-81, Avenue de la Grande Armée 75016 PARIS 16E ARRONDISSEMENT

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,...) : Cabinet SABBAH et ASSOCIES

Adresse : 14, Rue Vivienne 75002 PARIS 2E ARRONDISSEMENT

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

Maître Claire DURIEUX

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

Raison sociale et nom de l'entreprise : Agence du Diagnostic Immobilier

Nom et prénom de l'opérateur : MORENO Alex

Adresse : 1473, route du Mazel - 07460 BANNE

N° SIRET : 30731625700053

Identification de sa compagnie d'assurance : AXIS SPECIALTY EUROPE SE N° 425L05830PIA

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : WECERT 16, rue de Villars 57100 THIONVILLE n° de certification et date de validité : C2022-SE01-002 - 06/03/2029

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)
Bâtiment B 3		Absence d'indices d'infestation.
Rez-de-Chaussée	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
1er Etage	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
2ème Etage	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
3ème Etage	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
Toit terrasse	Sol : Dalles béton, Gravieron - Murs : Béton - Plafonds : Béton	Absence d'indices d'infestation
Bâtiment B 4		Absence d'indices d'infestation
Rez-de-Chaussée	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
1er Etage	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
2ème Etage	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
3ème Etage	Sol : Carrelage, moquette, plancher bois - Murs : Peinture - Plafonds : Peinture Faux plafond	Absence d'indices d'infestation
Sous/Sol	Sol : Dalles béton - Murs : Béton - Plafonds : Béton	Absence d'indices 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)
Toutes les pièces visitées	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	Préconisation	Justification
Aucun		

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

Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – ERP
Agence du Diagnostic Immobilier – 1473, route du Mazel 07460 BANNE
Assuré par : AXIS SPECIALTY EUROPE SE – N° de contrat : 425L05830PIA

alexmorenoexpertises@gmail.com
www.diagnostics-immo-ardeche.com

Local	Ouvrage(s) ou partie(s) d'ouvrage(s) et élément(s) non visité(s)	Justification
Aucun		

I – Constatations diverses

Localisation	Liste des ouvrages et parties d'ouvrages	Observation(s) et constatation(s) diverse(s)
Aucune		

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 WECERT 16, rue de Villars 57100 THIONVILLE

NOTA 4 : Article L126-6, En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

NOTA 5 Article L126-24, En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L271-4 à L271-6.

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

Etat réalisé le 22/06/2025 et valable jusqu'au 21/12/2025.

Fait en nos locaux, le 22/06/2025

Nom et prénom de l'opérateur :

MORENO Alex

Signature de l'opérateur



Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – ERP

Agence du Diagnostic Immobilier – 1473, route du Mazel 07460 BANNE

Assuré par : AXIS SPECIALTY EUROPE SE – N° de contrat : 425L05830PIA

alexmorenoexpertises@gmail.com

www.diagnostics-immo-ardec.com

Etat des Risques et Pollutions

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

Commande n° 10233495
Réalisé par Flavien MORENO
Pour le compte de Agence du Diagnostic Immobilier

Date de réalisation : 29 juin 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2013217-0010 du 5 août 2013

Références du bien

Adresse du bien

Av. du Vercors
26100 Romans-sur-Isère

Référence(s) cadastrale(s):

BX0558

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SCS SPK IMMOB.

Acquéreur



Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPR†	Effet thermique Courbis	approuvé	29/11/2012	non	non	p.6
PPR†	Effet toxique Courbis	approuvé	29/11/2012	non	non	p.6
PPR†	Effet thermique Baule	approuvé	14/06/2013	non	non	p.8
PPR†	Effet toxique Baule	approuvé	14/06/2013	non	non	p.8
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	11/10/2019	non	-	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.7

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	3 sites * à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

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

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

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

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

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 10000 mètres autour d'une installation (une autre nature que centrale nucléaire)
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

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

Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillage	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble	8
Déclaration de sinistres indemnisés	9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	11
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	12
Annexes	13

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 29/06/2025

Parcelle(s) : BX0558

Av. du Vercors 26100 Romans-sur-Isère

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui ☐	non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐	Effet thermique ☐	Effet de surpression ☐	Effet toxique ☐	Projection ☐
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

L'immeuble est situé en zone de prescription

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☒

oui ☐ non ☐

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

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

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒	zone 2 ☐	zone 3 ☐
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

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

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

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

oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 26-2019-10-11-010 du 11/10/2019 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ non ☐ zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui ☐ non ☐

Parties concernées

Vendeur	CL SEP IMMO	à		le	
Acquéreur		à		le	

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

Effet thermique

PPRt Effet thermique, approuvé le 29/11/2012 (multirisque)

Non concerné*

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



Effet toxique

PPRt Effet toxique, approuvé le 29/11/2012 (multirisque)

Non concerné*

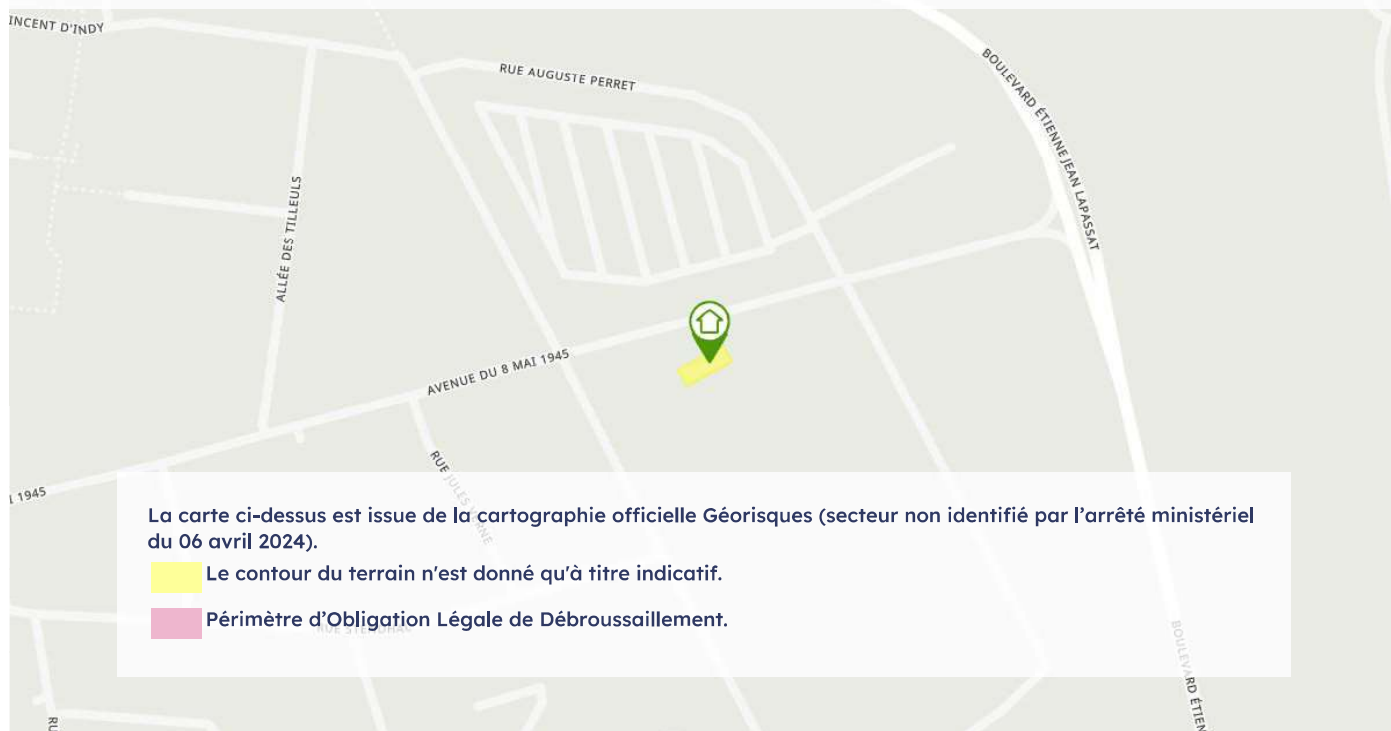
* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

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

[illegible]

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	12/06/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/06/2019	15/06/2019	22/06/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	12/08/2018	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/2013	23/10/2013	27/11/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/09/2008	04/09/2008	10/10/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/12/2003	03/12/2003	23/05/2004	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/09/1993	10/09/1993	12/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/09/1987	26/09/1987	16/01/1988	☐
Séisme	19/04/1984	19/04/1984	10/08/1984	☐
Séisme	17/04/1984	17/04/1984	10/08/1984	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

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

Préfecture : Valence - Drôme

Commune : Romans-sur-Isère

Adresse de l'immeuble

Av. du Vercors
 Parcelle(s) : BX0558
 26100 Romans-sur-Isère

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

SCF BRK IMMO

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

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

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 29/06/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2013217-0010 en date du 05/08/2013 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral n° 2013217-0010 du 5 août 2013

Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRt multirisque, approuvé le 29/11/2012
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et des risques
Pôle risques

Affaire suivie par : Joël GERARD
Tél. : 04 81 66 81 28

courriel : joel.gerard@drome.gouv.fr
courriel service : ddt-satr@drome.gouv.fr

A R R Ê T É n° 2013217-0010

portant modification des dossiers communaux pour l'Information sur les risques des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers, annexés à l'arrêté n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers,

**Le Préfet de la Drôme
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU l'arrêté n° 2011102-0010 du 12 avril 2011, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté n° 2011102-0015 du 12 avril 2011, relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

VU l'arrêté n° 2012153-0007 du 1er juin 2012, donnant délégation de signature à M. Philippe Allimant, Directeur Départemental des Territoires de la Drôme ;

VU l'arrêté n° 2013163-0016 du 12 juin 2013, portant approbation du Plan de Prévention des Risques technologiques pour l'établissement DPPV sur la commune de Portes-lès-Valence ;

VU l'arrêté n° 2013165-0017 du 14 juin 2013, portant approbation du Plan de Prévention des Risques technologiques pour les établissements BAULÉ & EXSTO sur la commune de Romans-sur-Isère ;

CONSIDERANT qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les risques majeurs naturels ou technologiques lors de toute transaction immobilière, à partir des documents mis à disposition des communes par le préfet de chaque département ;

CONSIDERANT qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les sinistres ayant touché l'immeuble bâti et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du code des assurances ;

CONSIDERANT que toutes les communes de la Drôme sont soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

ARRÊTE

ARTICLE 1

L'approbation des Plans de Prévention des Risques technologiques pour l'établissement DPPV et pour les établissements BAULÉ & EXSTO, entraîne la modification des dossiers communaux pour l'Information sur les risques des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers annexés à l'arrêté n° 2011102-0015 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers pour les communes de Portes-lès-Valence et Romans-sur-Isère.

INFORMATION SUR LES RISQUES EN ZONE PPR ET/OU SISMIQUE

ARTICLE 2

Les dossiers communaux pour l'information sur les risques des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers des communes de Portes-lès-Valence et de Romans-sur-Isère, sont modifiés de la manière suivante :

Commune	fiche synthétique	cartographie
Portes-lès-Valence	à remplacer par la fiche ci-jointe	Le périmètre d'étude « DPPV » est à remplacer par le zonage réglementaire « DPPV » ci-joint
Romans-sur-Isère	à remplacer par la fiche ci-jointe	Le périmètre d'étude « Baulé » est à remplacer par le zonage réglementaire « Baulé & Exsto » ci-joint

Le présent arrêté doit être joint aux dossiers communaux.

Les autres pièces des dossiers communaux annexés à l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 restent inchangées.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3

Toutes les autres dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 restent applicables.

ARTICLE 4

Une copie du présent arrêté avec les nouveaux éléments annexés est adressée aux maires des communes concernées. La chambre départementale des notaires est avertie de la mise à jour du site internet par un courrier.

ARTICLE 5

Une copie du présent arrêté doit être affiché à la mairie de Portes-lès-Valence et à la mairie de Romans-sur-Isère. L'accomplissement de cette publicité incombe au maire.

Un avis mentionnant le présent arrêté et ses modalités de consultation sera publié dans un journal diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme.

ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 7

Monsieur le Directeur de Cabinet de la préfecture de la Drôme, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et Messieurs les maires de Portes-lès-Valence et de Romans-sur-Isère, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

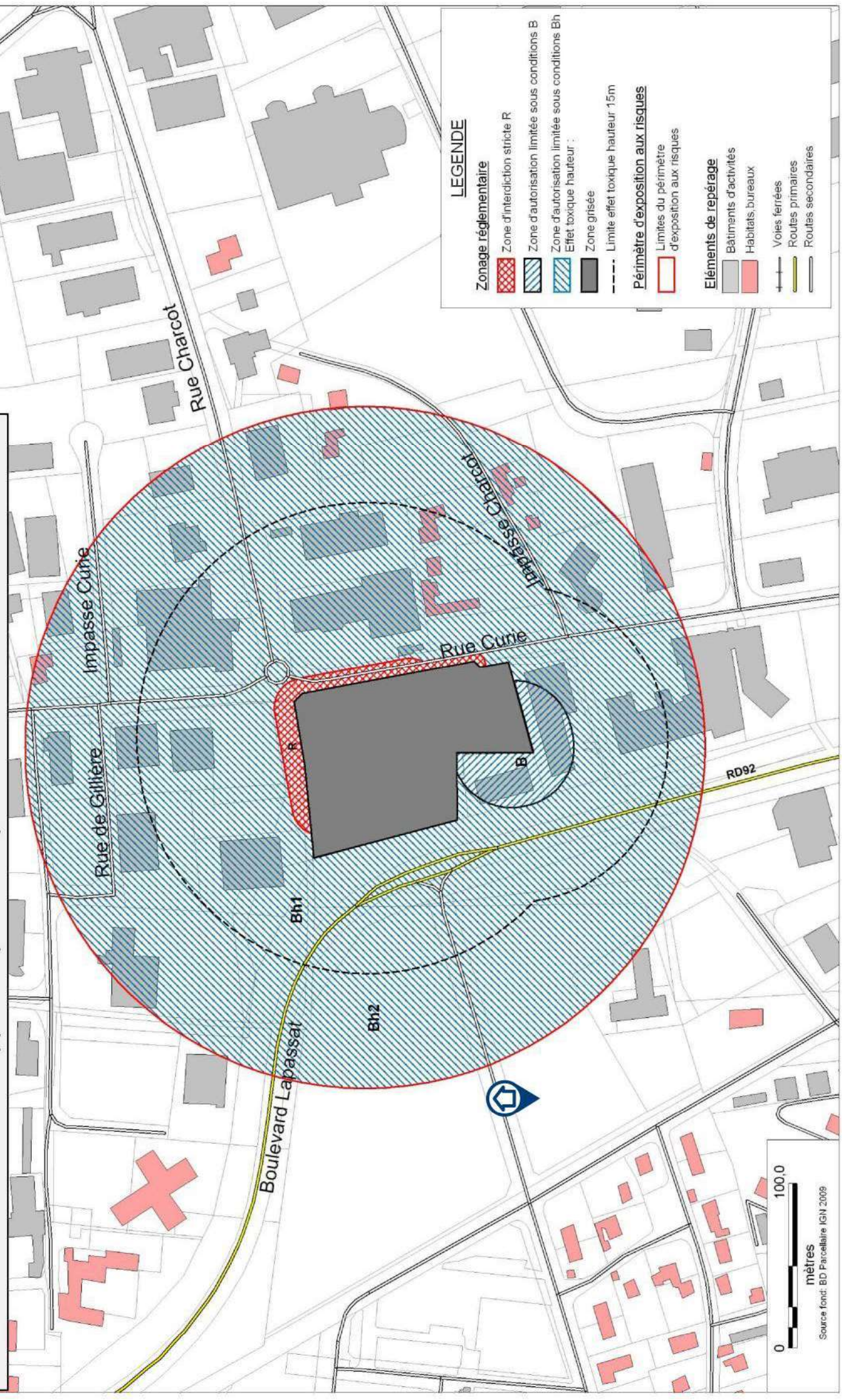
Fait à Valence, le 05 AOUT 2013

Pour le Préfet de la Drôme
et par délégation

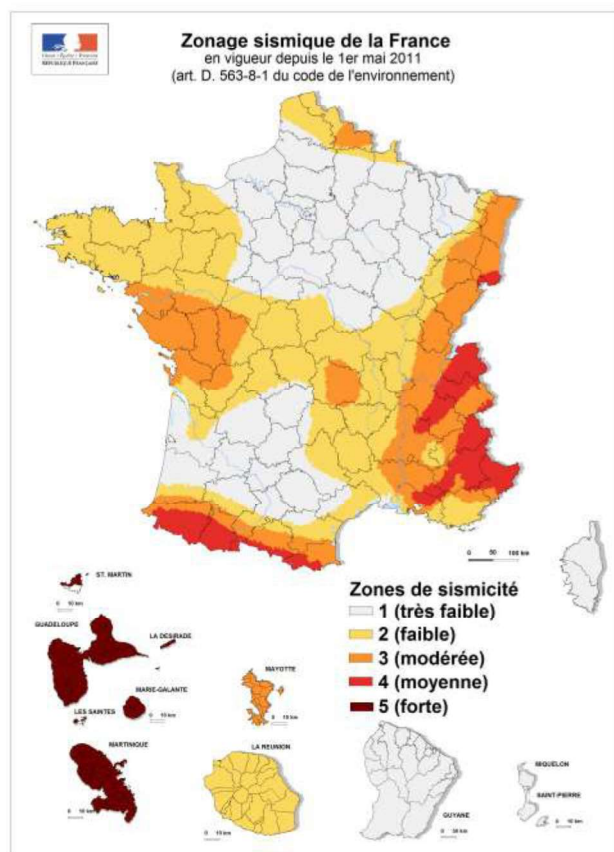
Le Directeur départemental des territoires

Philippe ALLIMANT

Approuvé par arrêté préfectoral du :



Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

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

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

Pour en savoir plus:

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

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

Zonage réglementaire

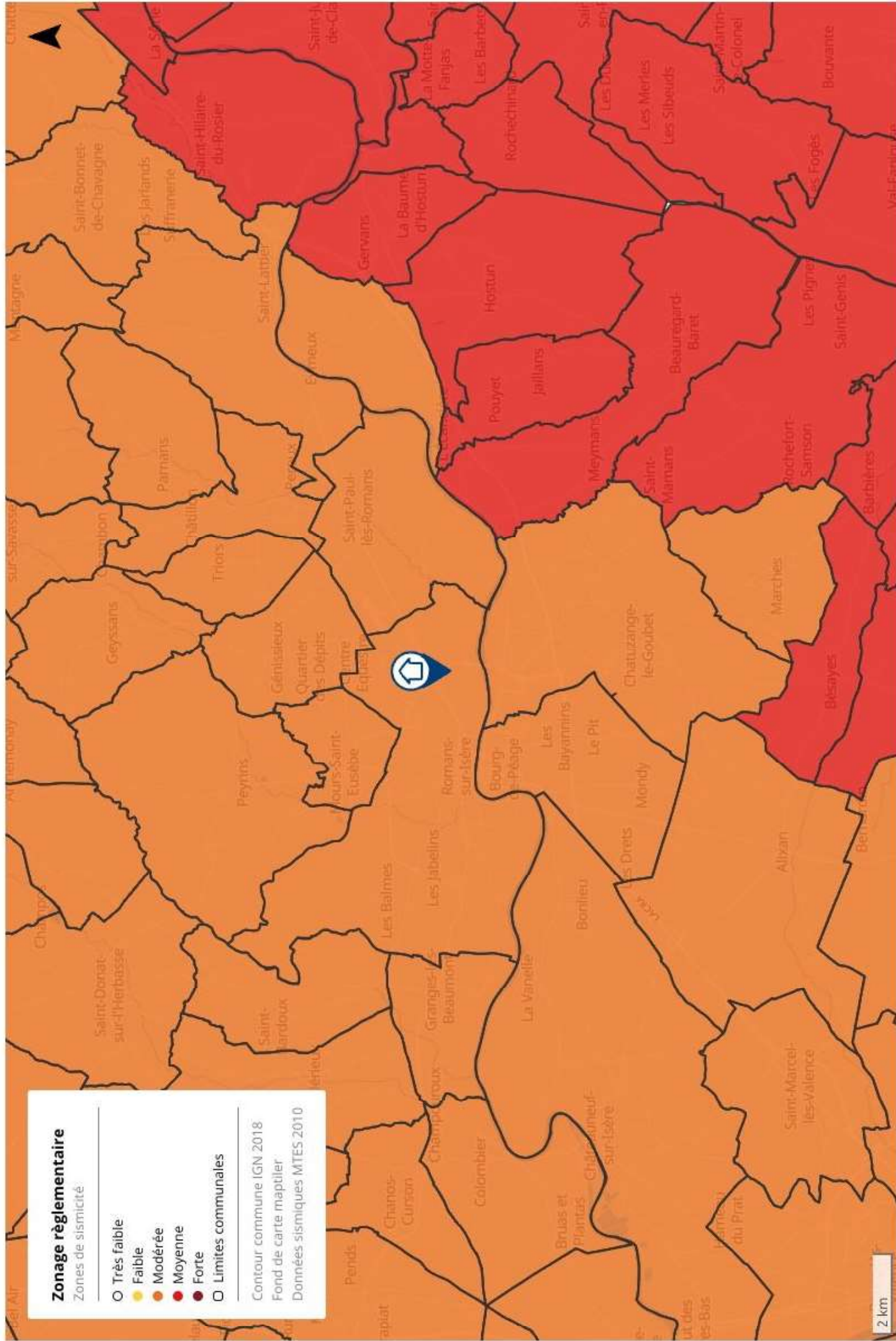
Zones de sismicité

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

Contour commune IGN 2018

Fond de carte maptiler

Données sismiques MTES 2010



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

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

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

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

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

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

Le potentiel radon des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

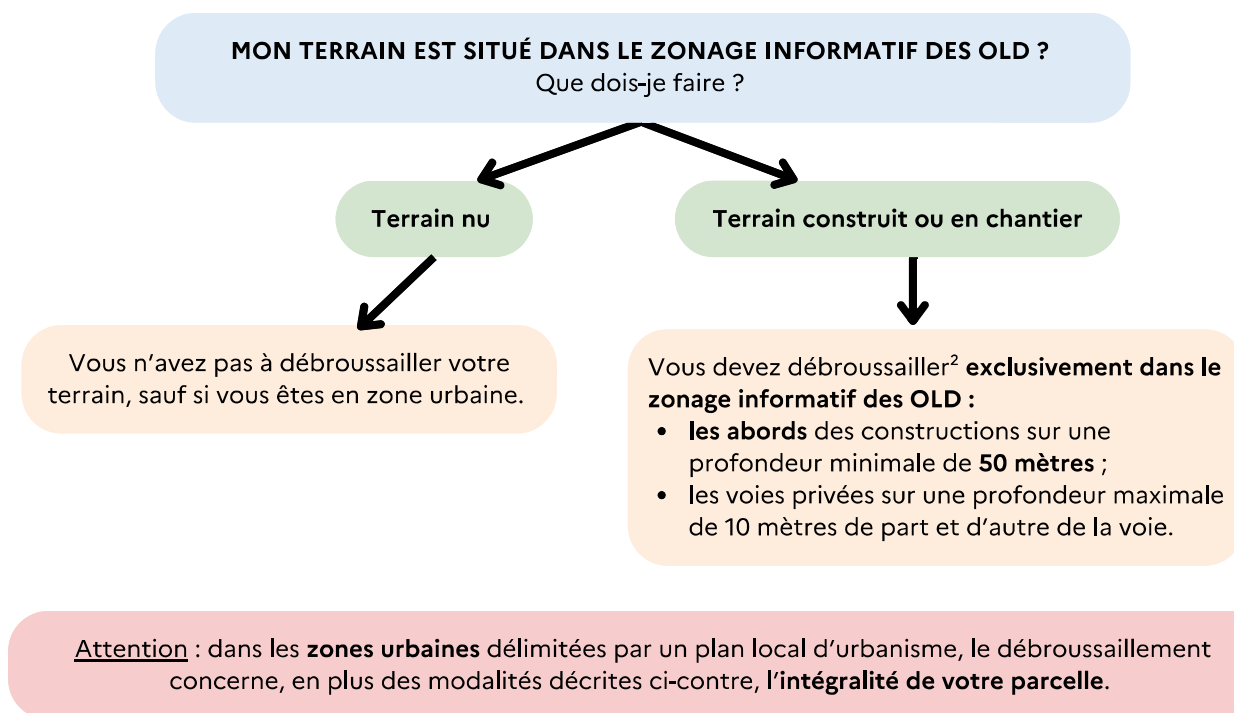
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillage>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

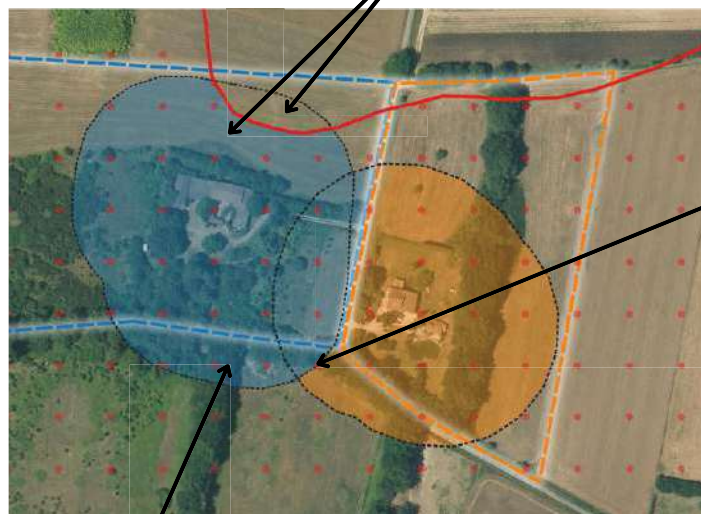
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaillie les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débrousaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Liberté
Égalité
Fraternité