

Conditions générales de vente

Il est indiqué systématiquement sur chaque devis réalisé pour le client que nos conditions générales de ventes sont accessibles sur notre site internet www.seso-expertise.fr. En conséquence, le fait de passer commande implique l'adhésion entière et sans réserve du client à ces conditions.

Aucune condition particulière du client ne peut, sauf acceptation formelle et écrite d' SESO, se prévaloir contre ces conditions générales. Toute stipulation contraire, opposée par le client, sera donc inopposable à la société, quel que soit le moment où elle pourra être portée à sa connaissance.

Les présentes conditions fixent le champ d'application et les exonérations des interventions, en matière de diagnostics, de la société.

Une première partie stipule les **conditions générales communes (I)** à l'ensemble des diagnostics et une seconde **les spécificités particulières (II)** pour certains diagnostics ou type de clients.

I. Conditions générales communes à tous les diagnostics

1.1. Devis

Pour chaque demande de diagnostic par téléphone, email, fax ou tout autre moyen de communication, un devis est réalisé en fonction des éléments indiqués par le client.

En cas d'accord du client, un rendez-vous est fixé.

En acceptant le rendez-vous, le client particulier accepte expressément renoncer au délai de réflexion prescrit par la loi Hamon de 14 jours compte tenu de son souhait de voir la prestation être réalisée rapidement.

1.2. Rendez-vous

Lorsqu'un rendez-vous a été fixé, une éventuelle modification ou annulation est possible. En contactant la société SESO avant 17h00 la veille du rendez-vous.

Le Diagnostiqueur d' SESO se présente dans une plage horaire de vingt minutes fixée lors de la prise de rendez-vous. En cas d'absence du locataire ou du propriétaire ou de son mandataire ou de la non disponibilité du local à visiter, la société SESO facture forfaitairement au donneur d'ordre le prix du déplacement de l'expert soit 80 euros TTC, à condition de refixer un autre rendez-vous.

De même, toute annulation définitive d'un rendez-vous à partir de 17h la veille du rendez-vous fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 50 % du prix du contrôle prévu.

Le règlement (voir détail rubrique 1.8) s'effectue au comptant avant le démarrage de la mission.

Il peut être réglé soit par chèque, par carte bancaire ou en espèces (dans ce dernier cas merci de prévoir l'appoint, nos diagnostiqueurs n'ayant pas de fond de caisse avec eux).

1.3. Législation en vigueur

Les décrets d'application qui encadrent les diagnostics réalisés par SESO sont susceptibles de changer avec la réglementation. SESO ne peut être tenu pour responsable, notamment si certains diagnostics doivent être refaits à cause d'un changement de réglementation.

Tous nos diagnostiqueurs disposent des qualifications et des moyens matériels nécessaires à la réalisation de leur mission.

1.4. Obligations du client

Le client ou son mandataire s'engage à :

- donner l'accès aux locaux aux diagnostiqueurs de la société SESO dans des conditions de sécurité satisfaisante (*moyen sécurisé pour tout accès en hauteur au-delà de 3 mètres, communication des documents techniques des locaux.*)
- fournir gracieusement à la société SESO tous renseignements et documents en sa possession nécessaires à l'accomplissement de la mission demandée : nombre de pièces, désignation des annexes (*telles que caves, garages ou greniers*), le règlement de copropriété à jour, le n° de cadastre ou le n° de lot, la date de construction, les factures d'énergie pour le DPE, croquis, plans de construction, travaux de traitement réalisés....

Le non-respect d'une ou plusieurs de ces obligations par le donneur d'ordre déchargera le prestataire de toute responsabilité en cas de locaux non visités ou de découverte de matériaux amiantés, termites, parasites, etc... dans des parties de bâtiment non connues du prestataire ou inaccessibles lors de la visite. Les documents remis par SESO comportent une liste exhaustive des pièces visitées et des réserves pour les locaux non visités.

Si à la lecture du rapport, le client constate qu'une partie des locaux concernés par la mission demandée n'a pas été visitée, il doit en informer la société SESO sous 5 jours ouvrés à compter de la remise des documents. Si aucune réaction du client n'est constatée dans ce délai, cela vaut acceptation et garantie que la totalité des locaux ont été visités.

Les documents remis par SESO et rendus non valides du fait de locaux non visités car non signalés par le donneur d'ordre lors de la commande, devront faire l'objet d'un complément de contrôle. Dans ce cas, une nouvelle expertise doit avoir lieu et cette nouvelle intervention sera facturée au tarif en vigueur.

1.5. Suppléments éventuels

- En cas d'erreurs dans les informations communiquées par le client lors de la réalisation du devis (*oubli d'un diagnostic à réaliser, nombre de pièces, superficie, oubli d'annexe, de la taille du jardin.*) une régularisation de tarif est appliquée.

- Les éventuels prélèvements d'échantillons pour analyse par un laboratoire agréé sont facturés en supplément de la mission.

- Les dossiers sont envoyés soit par mail uniquement à toutes les personnes (vendeurs, notaires, agences, acquéreurs). Dans le cas où l'une des parties souhaiterait un exemplaire papier, tous dossiers papiers demandés sera facturée au tarif en vigueur de 10 euros TTC par dossiers. (Exemple : Un vendeur souhaite

recevoir, en plus du mail, un exemplaire papier, un montant de 10€ TTC lui sera facturé ; si un vendeur et un acquéreur souhaitent recevoir chacun un dossier papier, ils seront facturés 10€ TTC pour le vendeur et 10€ TTC pour l'acquéreur).

1.6. Attribution de compétence

En cas de litige seul le Tribunal de Commerce de Bayonne sera compétent.

1.7. Tarifs

Les missions sont facturées selon les tarifs de TVA en vigueur à la date de la mission.

1.8. Règlement

Le règlement s'effectue comptant, avant le démarrage de la mission ou pour les clients présents, lors de l'arrivée du technicien sur le site.

Le défaut de règlement sous huit jours entrainera, conformément à la loi LME n° 2008-776 du 4 août 2008, des pénalités de retard égales à 12% sur le montant de la facture, par mois (*tout mois commencé étant facturé intégralement*). En outre, il sera appliqué de plein droit une indemnité égale à 15% de la somme impayée et qui ne pourra être inférieure à 40 € ttc (euros) (*indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement*) outre les frais judiciaires auxquels le client s'expose.

1.9. Limitation de responsabilité

SESO ne peut être tenu pour responsable :

- Lorsqu'un rendez-vous ne peut être effectué faute de temps du fait d'erreurs dans les informations communiquées par le client ;

- Lorsque le client demande un rendez-vous en dehors des plages de disponibilité des experts, les jours ouvrés, du lundi au vendredi, de 09h00 à 18h00 sauf jours fériés ;

- D'un manque de disponibilité dès lors que le client refuse une proposition d'intervention ;

- Lorsque SESO sera dans l'impossibilité de donner un rendez-vous, le nombre de diagnostiqueurs étant limité ;

- Des conséquences liées à l'absence d'un expert à un rendez-vous en cas de force majeure (*dans ce cas un autre rendez-vous sera pris avec le client ou si celui-ci le souhaite, l'expertise sera annulée sans frais pour celui-ci*);

- En cas de non accessibilité ou de localisation impossible par l'expert aux locaux ou annexes du bien (*cave, grenier, garage...*) : d'après les informations en sa possession.

- Lorsqu'un rendez-vous ne peut être effectué du fait d'un retard du locataire ou du mandataire ou du client excédant vingt minutes après l'heure fixée pour le rendez-vous. Au-delà de cette attente, le rendez-vous ne pourra pas être assuré, et fera l'objet d'une facturation au tarif en vigueur (voir 1.2).

II. Conditions d'exécution particulières à chaque diagnostic

Contrat de mission : Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

1. Objet du DIAGNOSTIC et domaine d'application

1.1. Objet du DIAGNOSTIC

Le présent document a pour objet de définir le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation du DIAGNOSTIC de l'état des installations électriques à usage domestique, réalisé pour le compte du propriétaire ou son mandataire, à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation (*application des articles L. 134-7 et R. 134-10 à 13 du code de la Construction et de l'Habitation*). Il précise le rôle des différents acteurs concernés (*OPERATEUR DE DIAGNOSTIC et DONNEUR D'ORDRE*) ainsi que les éléments à faire figurer dans le rapport de visite. Le DIAGNOSTIC a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes, qui peuvent être résolus par la mise en œuvre de travaux réalisés par un installateur électricien qualifié. La localisation précise et exhaustive de toutes les anomalies de l'installation n'est pas requise. Le DIAGNOSTIC ne peut être considéré comme la liste exhaustive des travaux à envisager. Les exigences techniques faisant l'objet du DIAGNOSTIC procèdent de la prévention des risques liés à l'état de l'installation électrique et à son utilisation (*électrisation, électrocution, incendie*). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

1.2. Domaine d'application

Le domaine d'application du DIAGNOSTIC porte uniquement sur l'ensemble de l'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE à basse tension des locaux à usage d'habitation. Il est rédigé autant de rapports de Diagnostics qu'il existe d'APPAREILS GENERAUX DE COMMANDE ET DE PROTECTION (AGCP) présents. Les APPAREILS GENERAUX DE COMMANDE ET DE PROTECTION (AGCP), dédiés exclusivement à l'injection d'énergie électrique sur le réseau public de distribution, ne sont pas concernés par cette disposition.

Le domaine d'application comprend les circuits extérieurs alimentés depuis l'AGCP de l'installation intérieure, comme par exemple, l'éclairage des Jardins, le portail, etc.

L'absence d'AGCP ne dispense pas de la réalisation d'un DIAGNOSTIC. Le DIAGNOSTIC concerne l'ensemble des circuits à basse tension et natures de courant associés en vue de l'utilisation de l'énergie électrique. Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative, ainsi que les parties d'installation privative éventuellement situées dans des parties communes.

Sont exclus du champ d'application 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 ≤ 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu. Les postes à haute tension privés et les installations à haute tension éventuellement associées sont exclus du domaine d'application. Le DIAGNOSTIC ne concerne ni les matériels d'utilisation autres que fixes, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe. L'intervention de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du DIAGNOSTIC. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des Câbles, hormis les exceptions mentionnées dans la fiche B.4 ci-joint :

Tableau B.4 – Courant assigné maximal des dispositifs de protection en fonction de la section des CONDUCTEURS DES CIRCUITS TERMINAUX

Section des conducteurs terminaux (mm ²)	Courant assigné maximal (valeur nominale)	
	Dispositifs à déclenchement à 30 s	Dispositifs à déclenchement à 0,1 s
10/16 mm ²	16 A	16 A
16 mm ²	16 A	16 A
16/25 mm ²	16 A	16 A
25 mm ²	20 A	16 A
35 mm ²	25 A	16 A
4 mm ²	20 A	20 A
6 mm ²	25 A	25 A
10 mm ²	32 A	32 A
16 mm ²	40 A	32 A
25 mm ²	50 A	32 A

Notes des données techniques : 1. La valeur assignée maximale est de 32 A pour les matériels homologués pour une utilisation sous une tension au maximum de 120 V en courant alternatif et 120 V en courant continu. 2. Les valeurs assignées maximales sont en fonction de la section des conducteurs terminaux des dispositifs de protection. 3. Les valeurs assignées maximales sont en fonction de la section des conducteurs terminaux des dispositifs de protection. 4. Les valeurs assignées maximales sont en fonction de la section des conducteurs terminaux des dispositifs de protection.

Dans ce contexte, la localisation exhaustive de toutes les anomalies n'est pas obligatoire. Il est admis que l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle concerné, à titre d'exemple.

L'intervention de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique. Les installations de stockage par batteries ou de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure ne sont pas couvertes par le présent document, mais sont notées en constatations diverses dans le rapport de DIAGNOSTIC comme n'ayant pas été vérifiées.

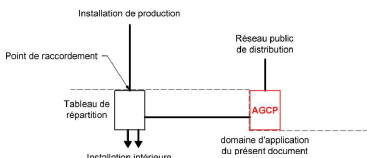


Figure 1 – Limite de l'installation intérieure en cas d'injection de surplus de production sur le réseau public de distribution

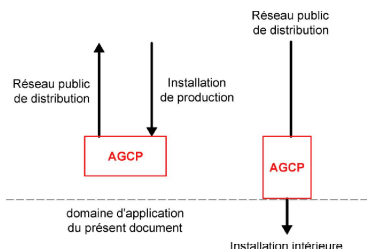


Figure 2 – Limite de l'installation intérieure en cas d'injection de la totalité de la production sur le réseau public de distribution

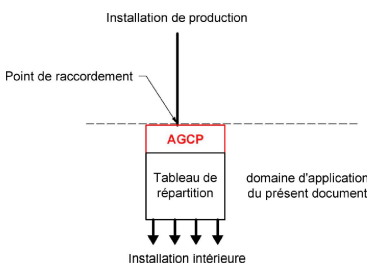


Figure 3 – Limite de l'installation intérieure en cas d'installation autonome

2. Préparation du DIAGNOSTIC

2.1. Conditions générales de réalisation

Préalablement à la réalisation d'un diagnostic, l'opérateur de diagnostic adresse au donneur d'ordre un document reprenant les conditions générales de réalisation du diagnostic. Ce document comporte à minima les informations suivantes :

- le domaine d'application du DIAGNOSTIC au sens du présent document ;
- les responsabilités du DONNEUR D'ORDRE selon les dispositions du 2.2 ;
- les responsabilités de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC selon les dispositions du 2.3.

2.2. Responsabilités du DONNEUR D'ORDRE

Préalablement à la réalisation du DIAGNOSTIC, le DONNEUR D'ORDRE, ou son représentant :

- informe, ou fait informer par la société SESO, les Occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du DIAGNOSTIC ;
- conseille aux occupants éventuels d'être présents lors du DIAGNOSTIC ;
- leur demande ou, s'il est lui-même l'OCCUPANT, fait en sorte :

- de s'assurer de la possibilité de mettre hors tension toute ou partie de l'installation pour la réalisation du DIAGNOSTIC ;
- de signaler à l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (*matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.*) ;
- que les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (*matériels programmables par exemple*) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (*certaines matériels électroniques, de chauffage, etc.*) soient mis hors tension par l'OCCUPANT, préalablement au DIAGNOSTIC.

Pendant toute la durée du DIAGNOSTIC, le DONNEUR D'ORDRE ou son représentant :

- fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soient accessibles, y compris les bassins de Fontaines et les locaux techniques des Piscines ;
- s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le gestionnaire du réseau public de distribution
- s'assure que les parties communes, où sont situées des parties d'installation visées par le DIAGNOSTIC, sont accessibles.

2.3. Responsabilités de l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Si l'une des conditions du 2.2 n'est pas satisfaite ou si les vérifications nécessitant une coupure ne peuvent pas être réalisées, le DIAGNOSTIC ne peut être réalisé en totalité ; l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC consigne dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC :
- attire l'attention du DONNEUR D'ORDRE sur le fait que sa responsabilité resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;

- rappelle au DONNEUR D'ORDRE que sa responsabilité d'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC :

- est limitée aux points effectivement vérifiés ;
- ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation qui ne lui aurait pas été signalée préalablement au DIAGNOSTIC ;
- ne peut être étendue au risque de non réenclenchement du ou des appareils de coupure et de protection.
- conseille le ou les occupants d'être présent(s) ou représenté(s) lors du DIAGNOSTIC afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous tension de l'installation.

2.4. Points de contrôle

Le DIAGNOSTIC impose de vérifier, au regard des exigences de sécurité, l'existence et les caractéristiques :

- d'un APPAREIL GENERAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION, et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité approprié aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES adapté à la section des Conducteurs, sur chaque CIRCUIT ;
- d'une LIAISON EQUIPOTENTIELLE et d'une installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Le DIAGNOSTIC impose également d'identifier :

- les matériels Electriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de Contacts Directs avec des éléments sous tension ;
- les Conducteurs non protégés mécaniquement.

La liste détaillée des points de contrôles est donnée dans le modèle de grille de contrôle de l'Annexe C.

Les points de contrôle sont définis dans les fiches de contrôle de l'Annexe B.

2.5. Etablissement du rapport de visite et présentation des résultats

Le DIAGNOSTIC fait l'objet d'un état qui donne lieu à la rédaction d'un rapport de visite ; celui-ci est conforme au modèle repris dans l'Annexe F de la norme.

L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC utilise les libellés d'anomalies contenus dans les fiches de contrôle de la norme ; ceux-ci ne peuvent être modifiés. L'évaluation peut ne pas être poursuivie pour un point de contrôle donné dès qu'au moins une anomalie est identifiée. Cette anomalie est localisée.

Toutefois, pour le point de contrôle B.2.3.1 h) concernant le déclenchement des dispositifs différentiels, l'évaluation est menée sur chaque dispositif différentiel, quel que soit le résultat obtenu lors de l'essai de l'un d'entre eux. Chaque dispositif différentiel dont le déclenchement est non conforme est localisé. Le rapport de DIAGNOSTIC n'a pas à préconiser de solutions techniques par rapport aux anomalies identifiées.

2.5.1. Conduite à tenir en cas de détection d'anomalies

En cas de présence d'anomalies, l'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC :

- signale les anomalies correspondantes au DONNEUR D'ORDRE ou à son représentant,

- lui apporte des explications sur la nature des anomalies relevées et l'alerte sur la nature des Risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (*électrisation, électrocution, incendie*) ;
- lui conseille de supprimer les anomalies identifiées en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié.

2.5.2. Conduite à tenir en cas de détection de Mesures Compensatoires

Dans le cas de l'existence d'une MESURE COMPENSATOIRE correctement mise en œuvre, cette mesure est indiquée dans la partie réservée à cet effet du modèle de rapport de DIAGNOSTIC en regard de l'anomalie compensée. Dans la synthèse, une anomalie compensée par une MESURE COMPENSATOIRE correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte. Lorsqu'un point de contrôle est satisfait, l'éventuelle MESURE COMPENSATOIRE correspondante est considérée comme sans objet dans la grille de contrôle. Lorsqu'un point de contrôle n'est pas satisfait, l'absence ou la mise en œuvre incorrecte de l'éventuelle MESURE COMPENSATOIRE correspondante est notée « Non » dans la grille de contrôle et ne donne pas lieu à une anomalie supplémentaire dans le rapport.

2.5.3. Conduite à tenir en cas d'utilisation de la mention « non vérifiable »

L'utilisation de chaque mention « non vérifiable » de la grille de contrôle (*Annexe C de la norme*) est justifiée dans la rubrique « constatations diverses » du rapport de DIAGNOSTIC selon l'Annexe E de la norme. Une exigence non vérifiable pour un élément de l'installation ne dispense pas de contrôler le respect de cette exigence sur les autres éléments concernés de l'installation. Dans le rapport, la mention « non vérifiable » ne peut être utilisée pour un point de contrôle concernant un élément donné que s'il n'a été relevé aucune anomalie sur tous les autres éléments vérifiables de l'installation concernés par ce point de contrôle. Dans le cas d'une installation alimentée par un poste à haute tension privé, si certains éléments de l'installation électrique (*dispositif de COUPE D'URGENCE, TABLEAU DE REPARTITION, borne ou barrette principale de terre*) n'ont pas été repérés, il se peut qu'ils se trouvent dans le poste. Dans ce cas, les points de contrôle du présent document relatifs à ces éléments doivent être considérés comme « non vérifiables » dans la grille de contrôle et apparaître comme tels dans le rapport.

► Références Réglementaires :

- . 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
- . Arrêté du 10 août 2015 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- . Le fascicule de documentation FD C 16-600 de juin 2015 qui remplace la Norme XP C16-600 de février 2011.
- . Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état des installations intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

Contrat de mission : Diagnostic de l'Etat de l'installation intérieure de gaz

1. Objet du diagnostic

Le présent document a pour objet de définir le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation du diagnostic de sécurité des installations intérieures de gaz à usage domestique réalisé pour le compte du propriétaire du logement ou son mandataire à l'occasion de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation (application de l'Arrêté du 24 août 2010 modifiant l'Arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz). Il précise le rôle des différents acteurs concernés (opérateur de diagnostic et donneur d'ordre) ainsi que les éléments à faire figurer dans le rapport de visite. Le diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. Les exigences techniques faisant l'objet du présent diagnostic visent à prévenir les risques liés à l'état de l'installation et à son utilisation (fuite de gaz, incendie, intoxication oxycarbonée). Elles reposent sur les exigences réglementaires, les règles d'installation et autres textes de référence en vigueur regroupés dans la bibliographie du présent document.

2. Domaine d'application

Le champ d'application du diagnostic porte sur l'installation intérieure de gaz telle que définie dans l'Article 2 de l'Arrêté du 2 août 1977 relatif aux règles techniques et de sécurité applicable aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances. Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz. En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe.

Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants

- la tuyauterie fixe;
- le raccordement en gaz des appareils;
- la ventilation des locaux;
- la combustion.

Le diagnostic des installations intérieures de gaz ne concerne pas :

- l'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini-chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'Article 2 de l'Arrêté du 2 août 1977 modifié;

- le contrôle et la vérification du fonctionnement des dispositifs de sécurité collective (DSC) équipant les installations de VMC GAZ;

- le contrôle de l'état du conduit de fumée. Seule la présence manifeste du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés ;

- les appareils de cuisson à poste fixe alimentés en gaz directement par un tube souple ou un tuyau flexible par une bouteille de butane;

- les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane;

- le contrôle du fonctionnement des fours à gaz

- la ventilation générale des bâtiments (VMC) relevant de l'Arrêté du 24 mars 1982.

Les points de contrôle qui relèvent d'un autre type de diagnostic ne sont pas traités par le présent document.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans le présent document. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

Pour les parties des installations intérieures placées en alvéole technique gaz, le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des tuyauteries et au contrôle du bon fonctionnement de ces appareils.

Les fiches de contrôle qui ne sont pas applicables aux alvéoles techniques gaz font l'objet de la mention « Ce contrôle ne s'applique pas aux alvéoles techniques ».

3. Préparation du diagnostic

3.1. Conditions générales de réalisation

Préalablement à la réalisation d'un diagnostic, l'opérateur de diagnostic doit adresser au donneur d'ordre un document reprenant les conditions générales de réalisation du diagnostic (voir Annexe A de la norme).

Ce document doit comporter à minima les informations suivantes :

- le domaine d'application du diagnostic au sens du présent document ;

- les mesures susceptibles d'être prises en cas de détection d'une anomalie présentant un Danger Grave et Immédiat selon les dispositions du 5.1 ;

- les obligations du donneur d'ordre ou de son représentant selon les dispositions du 3.2 ;

- les obligations de l'opérateur de diagnostic selon les dispositions du 3.3.

3.2. Obligations du donneur d'ordre ou de son représentant

Le donneur d'ordre ou son représentant :

Préalablement au diagnostic :

- communique à l'opérateur de diagnostic, le nom des occupants, les coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz et le Point de Comptage Estimation, ou le numéro de point de livraison du gaz. Ces éléments sont disponibles sur les factures émises par le fournisseur de gaz ;

- informe, ou fait informer par SESO, les occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du diagnostic ;

- conseille aux occupants éventuels d'être présents lors du diagnostic ;

- leur demande ou, s'il est lui-même l'occupant, fait en sorte que les appareils d'utilisation présents puissent être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par l'occupant.

NOTE Le cas échéant, le donneur d'ordre présente les justificatifs de contrôle de vacuité du conduit de fumées et d'entretien de la chaudière et les notices d'utilisation des appareils.

Pendant toute la durée du diagnostic :

- fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances concernés sont accessibles;

- s'assure que l'installation est alimentée en gaz.

Après le diagnostic, en cas de DGI, le donneur d'ordre doit :

- adresser au vendeur, à l'occupant si différent du vendeur, et à l'acquéreur éventuel, une copie de la Fiche Informatrice Distributeur de gaz donnée en Annexe F de la norme ;

- informer les occupants éventuels des résultats du diagnostic ;

- indiquer aux occupants éventuels que :

- l'installation présente une (ou des) anomalie(s) suffisamment grave(s) qui ont conduit l'opérateur de diagnostic à interrompre aussitôt l'alimentation en gaz de (ou des) partie(s) d'installation concernée ;

- les parties de l'installation concernées, signalées par une étiquette de condamnation, ne doivent pas être utilisées jusqu'à la suppression du (ou des) défaut(s) constituant la source du danger ;

- le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un Danger Grave et Immédiat.

3.3. Obligations de l'opérateur de diagnostic

Si le diagnostic ne peut être réalisé en totalité, l'opérateur de diagnostic doit consigner dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants, notamment :

- non accessibilité des locaux ou des dépendances ;

- installation non alimentée en gaz ;

- appareils d'utilisation présents ne pouvant être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par l'occupant.

Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic :

- attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité dudit donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non ;

- rappelle au donneur d'ordre que sa 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 ;

- conseille le (ou les) occupant(s) d'être présent(s) lors du diagnostic afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous pression de l'installation.

4. Points de contrôle

Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants :

- la tuyauterie fixe ;

- le raccordement en gaz des appareils ;

- la ventilation des locaux ;

- la combustion.

La liste détaillée des points de contrôles est donnée dans la grille de contrôle de l'Annexe B de la norme.

Elle comporte deux parties :

- les points de contrôles relatifs à l'installation et à son environnement numérotés de 2 à 37 dont le contenu détaillé et les modalités pratiques sont définis dans les fiches de contrôle de l'Annexe C de la norme.

- les points de contrôles de fonctionnement des appareils installés numérotés de A à S

dont le contenu détaillé des modalités pratiques sont définis dans les Fiches de contrôle de l'Annexe D de la norme. Par ailleurs, les fiches de contrôle précisent si les points de contrôle sont à réaliser ou non pour le cas particulier des appareils de chauffage et/ou de production d'eau chaude placés en alvéole technique gaz.

5. Etablissement du rapport de visite et présentation des résultats

Le diagnostic fait l'objet d'un état qui donne lieu à la rédaction d'un rapport de visite. Celui-ci doit être conforme au modèle de l'Arrêté du 24 août 2010 modifiant l'Arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle de rapport de visite de l'état de l'installation intérieure de gaz. Il est recommandé d'utiliser le modèle de rapport de visite fourni en Annexe E de la norme notamment dans le but de faciliter la gestion et le traitement des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat. L'opérateur de diagnostic doit utiliser les libellés d'anomalie contenus dans les fiches de contrôle du présent document. Ceux-ci peuvent éventuellement être complétés afin de faciliter la localisation et la compréhension de l'anomalie.

L'opérateur de diagnostic :

- apporte des informations générales pour le traitement des anomalies, par exemple faire appel à un professionnel qualifié ;

- rappelle enfin en fonction de la nature de l'installation contrôlée les règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter et notamment l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

NOTE 1 La présence d'une attestation de contrôle de la vacuité des conduits de fumées de moins d'un an à compter de la date de réalisation du diagnostic est vérifiée par l'opérateur de diagnostic. La présence ou non d'une telle attestation est consignée dans le rapport de visite. Toutefois, l'absence d'attestation ne donne pas lieu à une anomalie au sens du présent document.

NOTE 2 La présence d'un justificatif d'entretien de la chaudière de moins d'un an à compter de la date de réalisation du diagnostic est vérifiée par l'opérateur de diagnostic. La présence ou non d'un tel justificatif est consignée dans le rapport de visite. Toutefois, l'absence de justificatif d'entretien ne donne pas lieu à une anomalie au sens du présent document.

5.1. Conduite à tenir en cas de détection d'anomalies de type DGI

En cas de présence d'anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat, l'opérateur de diagnostic doit, sans délai :

a) interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation ;

b) apposer les étiquettes de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s) ;

c) localiser et signaler les anomalies correspondantes au donneur d'ordre et à l'occupant le cas échéant, et leur apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (fuite de gaz, intoxication oxycarbonée) ;

d) adresser le rapport de visite signé, ainsi que la Fiche Informatrice Distributeur de gaz

(Annexe F de la norme, article F.1), au donneur d'ordre ou à son représentant ;

e) signaler que le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un Danger Grave et Immédiat ;
f) informer le distributeur de gaz, du (ou des) code(s) d'anomalie DGI, des coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz, de l'adresse du logement diagnostiqué, et du numéro de point de livraison du gaz ou du point de comptage estimation, ou à défaut le numéro de compteur. Le distributeur de gaz lui remettra à cette occasion un numéro d'enregistrement d'appel.

L'opérateur de diagnostic doit pouvoir justifier de l'envoi des documents ou informations au donneur d'ordre et audistributeur de gaz, listés ci-dessus.

Selon l'Arrêté du 2 août 1977 modifié, les fournisseurs de bouteilles de gaz ne sont pas considérés comme distributeurs de gaz. Il n'y a donc pas lieu de les informer en cas de constat d'anomalie de type DGI. Par conséquent, les cas e) et f) ne sont pas applicables aux DGI relatifs aux installations alimentées par bouteilles degaz.

NOTE Les coordonnées des distributeurs de gaz sont disponibles sur le site AFG (<http://www.afgaz.fr>).

5.2. Conduite à tenir en cas de détection d'anomalies de type A2

En cas de présence d'anomalies de type A2, l'opérateur de diagnostic doit :

a) localiser les anomalies correspondantes et les signaler au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation ;
b) lui conseiller de réaliser dans les meilleurs délais les travaux permettant de lever les anomalies relevées.

5.3. Conduite à tenir en cas de détection d'anomalies de type A1

En cas de présence d'anomalies de type A1, l'opérateur de diagnostic doit :

a) localiser les anomalies correspondantes et les signaler au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter des explications sur la nature des anomalies relevées ;
b) lui conseiller de les prendre en compte lors d'une intervention ultérieure.

5.4. Conduite à tenir en cas de détection de l'anomalie 32c

En cas de présence de cette anomalie, l'opérateur de diagnostic doit :

a) localiser l'anomalie correspondante et la signaler au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter des explications sur la nature de l'anomalie relevée et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation ;
b) adresser le rapport de visite signé, ainsi que la Fiche Informatrice Distributeur de gaz (Annexe F, article F.2), au donneur d'ordre ou à son représentant ;
c) signaler au donneur d'ordre ou à son représentant que conformément aux dispositions reprises dans la fiche informative (Annexe F, article F.2) l'installation présente une anomalie qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif de sécurité collective,

de sa conformité et de son bon fonctionnement ;

d) informer le distributeur de gaz des coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz, de l'adresse du logement diagnostiqué, et du numéro de point de livraison du gaz ou du point de comptage estimation, ou à défaut du numéro de compteur. Le distributeur de gaz lui remettra à cette occasion un numéro d'enregistrement d'appel.

Annexe A de la norme

Exemple d'informations à reprendre dans les conditions générales de réalisation du diagnostic (voir 3.1)

- Identification de l'immeuble (*adresse complète et exacte, numéro, voie, lieu-dit, bâtiment, code postal, ville...*) ;
- Opérateur de diagnostic: nom et/ou raison sociale et coordonnées ;
- Donneur d'ordre (*personne physique ou morale*): nom ou raison sociale et coordonnées ;
- Si personne morale: nom du représentant du donneur d'ordre ;
- Propriétaire du logement: nom ou raison sociale et coordonnées ;
- Date prévisionnelle de la visite ;
- Domaine d'application du diagnostic au sens du présent document ;
- les mesures susceptibles d'être prises en cas de détection d'une anomalie présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI) selon les dispositions du 5.1 ;

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic :

- l'accès à tous les locaux et dépendances ;
- l'alimentation en gaz effective de l'installation ;
- le fonctionnement normal des appareils d'utilisation ;
- La liste des documents à présenter le cas échéant par le donneur d'ordre à l'opérateur de diagnostic.

Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic :

- attirer l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité dudit donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non ;
- rappeler au donneur d'ordre que sa 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 ;
- rappeler au donneur d'ordre ou son représentant que les appareils d'utilisation présents puissent être mis en marche ou Arrêtés par une personne désignée par lui.

Annexe F de la norme

Fiche Informatrice Distributeur de gaz Vendeur, acquéreur ou occupant d'un logement, cette information concerne votre installation intérieure de gaz

AVERTISSEMENT Selon l'Arrêté du 2 août 1977 modifié, les fournisseurs de bouteilles de gaz ne sont pas considérés comme distributeurs de gaz (voir 3.14). Il n'y a donc pas lieu de les informer en cas de constat d'anomalie de type DGI. Par conséquent, en application du 7.1, pour ce cas, la présente annexe ne s'applique pas. Dans le cadre de l'application des Articles L.134-6 et R.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de votre logement a été effectué afin d'informer

l'acquéreur de l'état de l'installation intérieure de gaz.

F.1 : le résultat de ce diagnostic fait apparaître une ou plusieurs anomalies présentant un Danger Grave Immédiat (DGI)

Cette (ou ces) anomalies est (sont) désignée(s) par le (ou les) numéro(s) de point de contrôle suivant(s) : 6b1 ; 6b2 ; 6c ; 7a2 ; 7b ; 7d2 ; 8c ; 12a ; 16a ; 16b ; 22 ; 23 ; 24a1 ; 24b1 ; 25a ; 25b ; 27 ; 28a ; 28b ; 29c1 ; 29c2 ; 29c4 ; 29c5 ; 32a ; B2 ; C2 ; D2 ; H ; I ; J ; S1 ; S2 ; S3

Le libellé de ces anomalies est donné dans le Tableau F.1 de la présente annexe. Ces anomalies n'ont rien d'irréductibles et peuvent être, dans la majorité des cas, facilement corrigées.

Pour assurer votre sécurité, le.../.../... l'opérateur de diagnostic désigné a interrompu l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz située en aval

*- du point de livraison ou
- du point de comptage estimation (PCE) n° ou
- à défaut du compteur n° :*

- partiellement, c'est-à-dire en fermant le robinet commandant l'appareil ou la partie défectueuse de votre installation intérieure de gaz,

- totalement, c'est-à-dire en fermant le robinet commandant l'intégralité de votre installation intérieure de gaz.

Ceci est signalé par la (ou les) étiquette(s) de condamnation apposée(s) par l'opérateur de diagnostic. *L'opérateur de diagnostic a immédiatement signalé avec le n° d'enregistrement suivant : cette ou ces anomalies DGI ainsi que votre index compteur le .../... à votre distributeur de gaz*

Ce distributeur, dont les coordonnées sont disponibles sur le site internet de l'AFG (www.afgaz.fr), est votre seul interlocuteur pour ce qui est des suites à donner au traitement de la (ou des) anomalie(s).

AVERTISSEMENT

Tant que la (ou les) anomalies DGI n'a (ont) pas été corrigée(s), en aucun cas vous ne devez rétablir l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz, de la partie d'installation intérieure de gaz, du (ou des) appareil(s) à gaz qui ont été isolé(s) et signalé(s) par la ou les étiquettes de condamnation.

SI VOUS ETES TITULAIRE DU CONTRAT DE FOURNITURE DE GAZ (VENDEUR, OCCUPANT, ...)

Votre distributeur de gaz va prendre contact avec vous pour vous accompagner dans votre démarche de correction des anomalies, en vous :

- fournissant une liste de professionnels, au cas où vous n'en connaîtriez pas ;
- indiquant, pour les réparations les plus simples, comment corriger la ou les anomalies ;
- rappelant le délai de 3 mois dont vous disposez pour effectuer les travaux de remise en état.

Afin de régulariser votre dossier avec votre distributeur de gaz :

- faites corriger la ou les anomalies ;
- après correction des anomalies, envoyez l'Attestation de levée de DGI, intégrée à cette

fiche, complétée, datée et signée par vos soins avant l'expiration du délai fixé par le distributeur de gaz à son adresse afin de continuer à bénéficier de l'énergie gaz pour votre logement.

Si le distributeur de gaz ne reçoit pas l'Attestation de levée de DGI dans un délai de 3 mois à compter de la date de réalisation du diagnostic, il interviendra pour :

- fermer le robinet d'alimentation générale de votre installation intérieure de gaz ;
- empêcher toute manœuvre de ce robinet en le condamnant: voire en procédant à la dépose du compteur.

Le distributeur de gaz informera votre fournisseur de gaz de cette intervention.

Votre logement ne pourra donc plus bénéficier de l'énergie gaz tant qu'une Attestation de levée de DGI ne sera pas réceptionnée par le distributeur de gaz.

Après intervention du distributeur pour les actions citées ci-dessus, la remise à disposition de l'énergie gaz pour votre logement sera facturée.

SI VOUS ETES ACQUEREUR DU NOUVEL OCCUPANT

Si vous souhaitez souscrire un contrat de fourniture de gaz auprès d'un fournisseur à l'issue de la vente, deux cas se présentent :

- la ou les anomalies DGI ont été corrigées, et l'Attestation de levée de DGI a été adressée au distributeur degaz dans un délai de 3 mois; celui-ci acceptera la demande de mise en service de votre installation présentée par votre fournisseur de gaz ;

- dans le cas contraire, la demande de mise en service de votre installation intérieure de gaz adressée par votre fournisseur de gaz, sera refusée par le distributeur de gaz du fait de la présence d'anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat.

Dans le second cas, vous devez après correction de la ou des anomalies DGI, envoyer à votre fournisseur de gaz l'Attestation de levée de DGI, intégrée à cette fiche, complétée, datée et signée par vos soins. Votre fournisseur degaz la transmettra au distributeur de gaz.

A partir de ce moment votre logement pourra à nouveau bénéficier de l'énergie gaz et le distributeur de gaz programmera la remise en service de votre installation intérieure de gaz en convenant avec vous d'un rendez-vous au plus près de la date que vous souhaitez.

► Références Réglementaires :

. Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

. Arrêté du 18 novembre 2013 portant reconnaissance de la norme NF P45-500 en application des dispositions de l'article 1er de l'arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz.

. Arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz.

. Norme NF P45-500 (janvier 2013) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2014.

Conditions de réalisation de Etat relatif à la présence de termites

1. Éléments préalables à l'intervention

L'état relatif à la présence de termites doit être réalisé sur la base d'un contrat de mission, accepté par le donneur d'ordre, précisant les conditions d'intervention de l'opérateur (*voir Annexe A de la norme*). A cet effet, l'opérateur doit demander au préalable au donneur d'ordre de lui fournir une description suffisante des lieux (*exemple : emplacement, surface, usage, accessibilité, plan, éléments de copropriété, etc.*). Le contrat de mission précise si le donneur d'ordre prévoit la présence d'une personne à titre contradictoire. Toutes ces indications permettent de formaliser le coût et la date ou le délai d'intervention. Elles sont mentionnées par écrit, datées de même que l'acceptation.

2. Méthode d'investigation

2.1. Généralités

L'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du bâtiment désigné par le client sur le contrat de mission vis à vis des termites. A la suite de l'investigation sur le bâtiment, l'opérateur doit signaler au paragraphe « constatations diverses » (*voir 5.1 de la norme*) du rapport la présence des éventuels indices d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites.

- Examen visuel des parties visibles et accessibles

Recherche visuelle d'indices d'infestations (*cordonnets, galeries-tunnels, filaments, trous de sortie, vermaulure, etc.*) sur les sols, murs, cloisons et ensemble des éléments de construction bois.

Examen des produits cellulose non rattachés au bâti (*débris de bois, planches, cageots, cartons, etc.*)

- Sondage des bois

Sondage non destructif (*sauf parties déjà altérées ou dégradées*) de l'ensemble des bois à l'aide d'outils appropriés

Les parties cachées ou inaccessibles comportant du bois ne sont pas toujours sondables. Il est alors mentionné dans le rapport cette particularité dans le cas où elle est repérée. (Exemple : les raidisseurs de cloisons)

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où se sont répandues les éventuelles infestations).

2.2. Abords immédiats du bâtiment

L'Annexe B de la norme fournit une liste non exhaustive des ouvrages, partie d'ouvrage et éléments à examiner, destinée à faciliter la réalisation de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

Bien que l'objet du présent document vise exclusivement l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, labiologie et le mode de vie souterrain de nombreuses espèces de termites nécessitent, pour information, d'examiner les abords du bâtiment, dans les limites de la propriété-objet de la mission confiée à l'opérateur.

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (*dans sa totalité*

ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. Le résultat de l'inspection est mentionné au paragraphe i) du rapport de l'état relatif à la présence de termites.

A l'intérieur de cette zone, les principales dispositions à prendre sont :

- examiner les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

2.3. Bâtiment

2.3.1. Généralités

L'Annexe B de la norme fournit une liste non exhaustive des ouvrages, parties d'ouvrage et éléments à examiner, destinée à faciliter la réalisation de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

2.3.2. A tous les niveaux y compris les niveaux inférieurs non habités (*caves, vides sanitaires, garages...*)

Les moyens suivants sont nécessaires pour détecter une éventuelle présence de termites :

- 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 cellulose 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 cellulose 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.*).

- 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 superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames etc.

NOTE : 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 doivent être mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

2.3.3. Dispositions particulières

L'examen des sols (*plancher, parquet, etc.*), murs, plafonds recouverts doit être effectué après dépose partielle des revêtements non fixés (*plastiques, moquettes, etc.*).

Dans la charpente, examiner et sonder de façon rapprochée particulièrement les éléments de bois en contact avec la maçonnerie : sablières, encastresments d'entrants, solives, pannes, etc.

3. Obligations du donneur d'ordre

Le donneur d'ordre prévoit un accès à la totalité des pièces faisant partie du bâtiment objet de la mission (*ensemble des pièces ouvertes, accessibles et non encombrées*).

Il prévoit également un accès aux parties d'ouvrage situées à plus de 3m du sol, notamment les combles perdus, en créant une trappe d'accès intérieur ou la mise en place d'un dispositif d'accès sécurisé par l'extérieur. Les parties d'ouvrages non accessibles au jour de la visite sont mentionnées dans le rapport comme parties d'ouvrage non vues.

4. Conditions diverses

Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur réalisant l'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.

Le technicien déclare n'avoir aucun lien susceptible d'entacher son indépendance, éthique ou déontologique, avec les professions intermédiaires à la transaction.

Il effectue ce diagnostic en toute légalité. Dans le cadre d'un contrôle dans une copropriété, l'état parasite ne portant que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que sur les parties privatives. Seul, un état du bâtiment relatif à la présence de termites des parties communes de l'immeuble, annexé à l'acte authentique, constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché pour les parties communes.

Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation au propriétaire de transmettre une déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L133-4 et R133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conditions de réalisation d'un diagnostic de performance énergétique

L'objectif du diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est d'évaluer la quantité d'énergie consommée, sur la base des relevés de

consommation des trois dernières années pour les bâtiments antérieurs à 1948, les bâtiments tertiaires, les locaux professionnels, les logements équipés de chauffage collectif et par la méthode dite « conventionnelle » (3CL-DPE) pour les autres bâtiments, et d'établir une classification en fonction d'une échelle de référence, afin que les usagers puissent prendre connaissance des performances énergétiques de leurs bâtiments et des recommandations destinées à améliorer sa performance.

1. Méthode d'investigation :

- Identification du bâtiment ou de la partie de bâtiment et de sa surface chauffée

- Identification des énergies utilisées, descriptif des principales caractéristiques thermiques du bâtiment et des équipements énergétiques.

- Calculs des quantités d'énergies finales, on entend par énergies finales, les consommations d'énergie liées aux déperditions thermiques par l'enveloppe du bâtiment, les pertes des systèmes thermique, les déperditions thermiques par renouvellement d'air et par ventilation, diminuées des apports internes du bâtiment et des apports solaires.

2. Conditions générales de réalisation :

Le donneur d'ordre prévoit un accès à la totalité des pièces faisant partie du bâtiment objet de la mission notamment les locaux techniques contenant les dispositifs de chauffage et de production d'eau chaude.

Le donneur d'ordre précise et annexe à sa commande la liste des documents qui doivent être remis à l'opérateur de diagnostic pour exécuter sa mission dans de bonnes conditions et en particulier :

- les documents rassemblés concernant la construction ou des travaux de rénovation qui sont à sa disposition tels que : les caractéristiques des équipements de chauffage, d'ECS, de ventilation, les fiches techniques des menuiseries, les plans ou croquis.

- les documents rassemblés concernant les consommations d'énergies par usage lorsque cela est possible (*relevés de consommations sur les trois dernières années*).

Le diagnostic de performance énergétique est établi selon un modèle dépendant du type d'usage du bâtiment :

> Mission vente

- *Modèle 6.1* pour les bâtiments à usage principal d'habitation, pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations estimées (*consommation conventionnelle*)

- *Modèle 6.2* pour les bâtiments à usage principal d'habitation, pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations réelles (*consommations relevées au moyen de facture d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages*).

- *Modèle 6.3 (a, b ou c)* pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, (*exemple : tertiaire, bureaux commerces...*).

> Mission location

- *Modèle 6.a* pour les bâtiments à usage principal d'habitation, pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base

de consommations estimées (*consommation conventionnelle*)

- *Modèle G.b.* pour les bâtiments à usage principal d'habitation, pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations réelles (*consommations relevées au moyen de facture d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages*).

➤ **Références Réglementaires :**

. Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

. Arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique suivant la méthode de calcul 3CL-DPE version 2012 et modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

. Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

. Arrêté du 17 octobre 2012 modifiant la méthode de calcul 3CL-DPE introduite par l'arrêté du 9 novembre 2006 portant approbation de diverses méthodes de calcul pour le diagnostic de performance énergétique en France métropolitaine.

. Arrêté du 24 décembre 2012 relatif à la base de données introduite par le décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

. Arrêté du 27 octobre 2014 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

. Arrêté du 1er décembre 2015 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Conditions de réalisation des Missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

1. Domaine d'application

Le présent document a pour objet de définir le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation des missions suivantes de repérage d'amiante dans les immeubles bâtis :

- A) *repérage avant démolition ;*
- B) *repérage avant réalisation de travaux ;*
- C) *repérage avant-vente en vue du constat défini par le Code de la Santé Publique ;*
- D) *repérage en vue de compléter ou de constituer les dossiers techniques amiante et dossiers amiante parties privatives.*

Le présent document précise le rôle des différents acteurs concernés et, en particulier, du donneur d'ordre pour le compte duquel l'opérateur de repérage réalise la mission.

Le présent document s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis.

Le présent document ne s'applique pas aux repérages de l'amiante dans les immeubles non bâtis, les ouvrages d'art, les installations industrielles, les navires militaires, marchands, les aéronefs, les véhicules ferroviaires et terrestres dans lesquels l'amiante a pu être utilisé.

Le présent document ne définit pas les missions de maîtrise d'œuvre de travaux de retrait ou de traitement de l'amiante.

2. Nature, dénomination et objectifs des missions de repérage

Les quatre missions de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante ont chacune des objectifs définis directement ou indirectement dans la réglementation. Ils sont précisés ci-dessous :

a) Repérage avant démolition d'immeuble bâti

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble, ou partie d'immeuble à démolir.

b) Repérage avant réalisation de travaux y compris en cas de sinistre, dans les immeubles bâtis

Ce repérage a pour objectif d'identifier les matériaux et produits contenant de l'amiante susceptibles d'être affectés directement ou indirectement par les travaux définis par le donneur d'ordre.

NOTE Lorsque le bâtiment concerné a fait l'objet d'un sinistre, et si les conditions de sécurité le permettent, le repérage nécessitera des dispositions particulières vues entre donneur d'ordre et opérateur de repérage en fonction du programme de travaux (*remise en état ou démolition*).

c) Repérage avant-vente en vue du constat défini par le Code de la Santé Publique

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du code de la santé publique.

d) Repérage en vue de compléter ou de constituer les dossiers techniques amiante et dossiers amiante parties privatives.

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du code de la santé publique.

3. Préparation du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

3.1. Commande de la mission de repérage

Le donneur d'ordre doit définir dans sa commande le type de mission demandée telle que définie au 2.

Le donneur d'ordre transmet les documents ou informations qui doivent être remis à l'opérateur de repérage pour exécuter sa mission dans de bonnes conditions et, en particulier :

- la liste des immeubles ou parties d'immeubles bâtis concernés* ;
- les plans à jour de l'immeuble bâti ou, à défaut, des croquis* ; si ce n'est pas le cas, le donneur d'ordre fait réaliser les plans ou croquis manquants ;
- la date de délivrance du permis de construire, les années de construction, modification, réhabilitation, si elles sont connues ;

- le programme détaillé des travaux*, dans le cas d'une mission « Démolition » ou d'une mission « Travaux » ;

- toute information pouvant faciliter la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante, notamment :

- a) la destination des locaux (*actuelle et passée*)
- b) les documents dont le donneur d'ordre dispose concernant la construction, les caractéristiques particulières des locaux, les modifications survenues dans les locaux, les dates et la nature des travaux réalisés (*réparation, restauration, entretien, réhabilitation...*) ;
- c) les éléments d'information nécessaires à l'accès aux différentes parties de l'immeuble bâti en toute sécurité ;
- d) les rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés et le cas échéant les dossiers amiante réglementaires*.

Les documents marqués d'un « * » doivent être communiqués lors de la consultation. En cas de repérage avant travaux y compris démolition, le donneur d'ordre doit définir la nature et le périmètre de l'opération.

Le donneur d'ordre ne doit pas imposer la méthode de repérage, celle-ci étant définie par le présent document. Il ne doit pas définir le nombre de prélèvements à analyser.

Le nombre d'investigations approfondies, de sondages, de prélèvements et d'analyses à effectuer ne peut pas être déterminé avant l'achèvement de la mission de repérage. La commande doit faire apparaître de manière distincte les postes relatifs aux analyses de laboratoire et au repérage. Le poste relatif aux prélèvements et aux analyses de laboratoire ne peut pas être forfaitisé par le donneur d'ordre.

3.2 Obligations du donneur d'ordre
Le donneur d'ordre notifie par écrit à l'opérateur de repérage les conditions de sécurité et les règles essentielles et particulières de sécurité, liées à la nature des locaux visités et aux activités.

Le donneur d'ordre :
- précise les modalités d'accès et de circulation ;
- désigne auprès de l'opérateur de repérage un accompagnateur, qui doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en œuvre dans certains locaux.

Cet accompagnateur :
- indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances ;
- dispose de tous les instruments d'accès (*clés, codes*), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement ;

- vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (*ascenseur, transformateur, etc.*).

Le donneur d'ordre ou son représentant finalise avec l'opérateur de repérage

l'évaluation des risques formalisée, si nécessaire, par un plan de prévention.

Le donneur d'ordre ou son représentant informe les locataires ou copropriétaires et, d'une manière générale, tous les occupants et exploitants, de l'intervention qui doit être réalisée dans les locaux, et organise leur présence, si nécessaire, pour accéder à certaines zones ; ceci est fait dans des délais suffisants pour qu'il n'y ait aucune restriction d'accès aux locaux pour l'opérateur de repérage.

Le donneur d'ordre ou son représentant prend, à la demande de l'opérateur de repérage, les dispositions pour faire évacuer temporairement les locaux si les investigations de celui-ci le requièrent ; dans ce cas, l'opérateur de repérage définit, si nécessaire, les dispositions utiles à la restitution des locaux pour une réintégration dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Le donneur d'ordre est tenu :

- de vérifier la cohérence entre le programme de travaux y compris de démolition, le périmètre et le programme de repérage proposés par l'opérateur de repérage, et transmet ses éventuelles observations ;
- de fournir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour accéder à certains matériaux (*escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme élévatrice de personnes, etc.*) et d'en définir les conditions d'utilisation ;
- en fonction de la mission, de procéder aux démontages nécessitant des outillages et/ou aux investigations approfondies destructives demandés par l'opérateur de repérage ;
- dans le cas où il modifie le programme de travaux, d'informer l'opérateur de repérage et d'adapter sa mission.

3.3. Obligations de l'opérateur de repérage
L'opérateur de repérage doit, afin de définir son intervention :

- analyser les documents fournis par le donneur d'ordre ;
- veiller à la cohérence de l'ensemble des recherches et au recroisement des résultats, lorsque sa mission consiste à compléter ou actualiser les repérages précédemment réalisés ;
- déterminer les éventuelles actions nécessaires : recherche d'informations complémentaires, réalisation des documents manquants en fonction des exigences définies dans les textes réglementaires ou dans le présent document ;
- déterminer le périmètre et le programme de repérage en fonction du programme de travaux y compris de démolition, et les transmettre au donneur d'ordre pour avis éventuel avant le début des opérations de repérage ;
- organiser un cheminement logique permettant la visite systématique de toutes les parties de l'immeuble bâti faisant partie du périmètre de repérage.

Conditions de réalisation des Constats des risques d'exposition au plomb

La loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et ses textes d'application (*un décret et quatre arrêtés du 25 avril 2006 publiés au Journal Officiel du 26 avril 2006*) ont renforcé le dispositif de lutte contre le saturnisme lié à l'habitat, instauré

par la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, en modifiant les Articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique. Concernant les mesures générales de prévention, les nouvelles dispositions ont, notamment, introduit la notion de « constat de risque d'exposition au plomb » (*CREP*).

L'obligation de réaliser un CREP en cas de vente de logements construits avant le 1er janvier 1949 a été généralisée à l'ensemble du territoire français ; elle a également été étendue aux parties communes d'immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 (*en cas de travaux susceptibles de provoquer l'altération substantielle des revêtements – notion définie par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP – ou au plus tard d'ici le 12 août 2008 sans conditions de travaux*) et, à compter du 12 août 2008, aux nouvelles mises en location d'immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (*qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant*), mais aussi le risque potentiel pour les occupants et la population environnante, ainsi que pour les professionnels du bâtiment, lié à la présence de revêtements contenant du plomb qui, bien qu'en bon état, peuvent se dégrader ultérieurement ou être altérés lors de travaux. En présence de revêtements dégradés contenant du plomb, le propriétaire du bien concerné est désormais tenu d'effectuer des travaux, afin de supprimer le risque d'exposition au plomb.

Le CREP est élargi au repérage d'éventuels facteurs de dégradation du bâti, afin de prévenir ou traiter les situations potentielles d'habitat insalubre.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

L'Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb définit le protocole de réalisation d'un constat des risques d'exposition au plomb.

1. Préparation de la mission

L'auteur du constat, tel que défini à l'article R. 1334-11 du code de la santé publique, informe le propriétaire préalablement à la réalisation du CREP qu'il pourra être amené à titre exceptionnel à réaliser des prélèvements au cours du constat.

2. Identification de la mission

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 même code. 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. Identification du bien

L'auteur du constat identifie, localise et décrit succinctement le bien, objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble.

L'auteur du constat consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :

1. Si le constat est réalisé avant-vente ou avant mise en location ;
2. Si les parties privatives sont occupées ;
3. Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans ;

Dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes : si le constat est réalisé avant travaux.

4. Calibrage de l'appareil à fluorescence X

Avant chaque inspection, l'auteur du constat procède si nécessaire au calibrage de son appareil selon les modalités fournies par le fabricant de l'appareil.

5. Identification des locaux et des zones

Par local, on entend toute pièce (*salle de séjour, toilettes, etc.*) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités.

Il réalise un croquis lisible de l'ensemble des locaux du bien, visités ou non, et reporte sur le croquis la désignation de chaque local.

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones qu'il identifie sur le croquis. Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

6. Identification des revêtements

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (*du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anti-corrosion à base de minium de plomb*), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

7. Identification des unités de diagnostic

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 du présent arrêté. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (*papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.*), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes. Il identifie chaque unité de diagnostic par son nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (*porte, fenêtre...*) dans une même zone, chacune d'elles doit être clairement identifiée et repérée sur le croquis.

L'auteur du constat identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau, et le revêtement apparent de l'unité de diagnostic. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (*plâtre, bois, brique, métal, etc.*).

En application de l'article 2 du présent arrêté, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce ;
- des éléments de construction de substrats différents (*tels qu'un pan de bois et le reste de la paroi murale à laquelle il appartient*) ;
- les côtés extérieurs et intérieurs d'une porte ou d'une fenêtre ;
- des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (*tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes*) ;
- une allège ou une embrasure et la paroi murale à laquelle elle appartient.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Peut (*peuvent*) constituer une seule et même unité de diagnostic :

- l'ensemble des plinthes d'un même local ;

— une porte et son huisserie dans un même local ;

— une fenêtre et son huisserie dans un même local.

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier ;
- chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-de-chaussée. Dans un même « local » (*partie de cage d'escalier*), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches ;
- l'ensemble des contremarches ;
- l'ensemble des balustres ;
- le limon ;
- la crémaillère ;
- la main courante ;
- le plafond.

8. Mesure de la concentration en plomb

8.1. Généralités

Dans chaque local, toutes les unités de diagnostic font l'objet d'une ou plusieurs mesures avec un appareil à fluorescence X, y compris les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb.

Les unités de diagnostic manifestement récentes ou dépourvues de revêtement (*exemples : porte, fenêtre, plinthe, ...*), hors substrat métallique, ne font pas l'objet de mesure. En cas de doute, les mesures sont réalisées.

8.2. Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic, les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. Les mesures sont réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- une seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm^2) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm^2) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm^2), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écartier les valeurs aberrantes. Par

exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences. Lorsque l'auteur du constat réalise, en application de l'article 4, un prélèvement pour analyse chimique, il réalise ce prélèvement sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (*prélèvement minimal de 0,5 g*). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières. Il est analysé en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble. La mise en œuvre de la norme NF X 46 031 d'avril 2008 relative à l'analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb est réputée satisfaisante à cette exigence.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau.

9. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et le cas échéant caractérisation de la dégradation

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées.

L'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure à l'un des seuils mentionnés à l'article 5 est jugé par l'auteur du constat qui a le choix entre les qualifications suivantes :

- non visible ;
- non dégradé ;
- état d'usage ;
- dégradé.

Si le revêtement est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (*papier peint par exemple*), l'état de conservation est qualifié de non-visible.

Si le revêtement est visible et ne peut pas être qualifié de non dégradé, son état de conservation est déterminé à partir de la nature de la dégradation :

- en cas de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu et ne générant spontanément des poussières ou des écailles (*usure par friction, traces de chocs, microfissures...*), l'état de conservation est qualifié d'état d'usage ;
- en cas de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (*pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes, ...*), l'état de conservation est qualifié de dégradé.

10. Classement des unités de diagnostic

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement ayant fait l'objet de mesures, en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant

Tableau 1. — Classement des unités de diagnostic

CONCENTRATION en PLOMB	ÉTAT DE CONSERVATION	CLASSEMENT
Seuil		0
Seuil	Non dégradé ou non visible	1
	État d'usage	2
	Dégradé	3

Les unités n'ayant pas fait l'objet de mesures ne sont pas classées.

11. Rapport et conclusions

Le constat est constitué par le rapport complet de la mission. Les pages du rapport sont numérotées et les annexes font parties intégrantes du rapport. En aucun cas, il ne peut être rédigé un résumé du rapport ou une attestation de présence ou d'absence de plomb.

Figurent en première page du rapport :

- l'identification et les coordonnées du propriétaire et du commanditaire du constat ;
- l'identification et les coordonnées de l'organisme chargé de la mission, l'identification de l'auteur du constat et sa signature ;
- les références du contrat d'assurance de l'auteur du constat ;
- la ou les dates du constat et la date du rapport ;
- l'adresse, la localisation du bien et l'objet de la mission ;
- les circonstances et le champ de la mission, l'état d'occupation du bien ;
- le modèle d'appareil à fluorescence X utilisé et son numéro de série, ainsi que, pour les appareils équipés d'une source radioactive, la date de chargement de la source dans l'appareil, la nature du radionucléide et son activité à la date de chargement de la source ;
- une conclusion dans laquelle figurent le nombre total d'unités de diagnostic et le pourcentage respectif des unités de diagnostic non mesurées (*non classées*), de classe 0, de classe 1, de classe 2 et de classe 3 par rapport au nombre total d'unités de diagnostic. S'il existe au moins une unité de diagnostic de classe 1 et 2, l'auteur du constat indique de manière lisible sur la première page du rapport la mention suivante : « Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. » S'il existe au moins une unité de diagnostic de classe 3, l'auteur du constat indique de manière lisible sur la première page du rapport la mention suivante :

« 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. »

Figurent également dans le corps du rapport :

- le croquis établi par l'auteur du constat ;
 - la liste détaillée des locaux visités et non visités, et la raison pour laquelle un local n'a pas été visité ;
 - l'identification des zones de chaque local ;
 - pour chaque local, un tableau récapitulatif des résultats ;
 - les éventuels commentaires.
- Le tableau récapitulatif des résultats mentionne pour chaque mesure :
- le local concerné ;
 - la zone concernée ;
 - le libellé de l'unité de diagnostic ;
 - la nature du substrat ;
 - la nature du revêtement apparent ;
 - pour les grandes surfaces, la localisation de la mesure ;
 - la mesure ou le cas échéant la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée ;
 - l'état de conservation ;
 - le cas échéant, la nature de la dégradation ;
 - le classement de l'unité de diagnostic ;
 - les observations éventuelles.

Conditions de réalisation de la « LOI CARREZ »

1. Objet de la mission :

Il s'agit de réaliser un mesurage de la surface privative des lots (*hors cave, garage...*) de copropriétés horizontales et verticales. Cette prestation est réalisée dans le cadre d'une vente en vue de la protection de l'acquéreur d'un bien immobilier en copropriété, par l'obligation de mentionner sa superficie privative lors de la transaction.

2. Conditions générales de réalisation :

La superficie « Loi Carrez » est la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ni des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par SESO qu'à titre indicatif.

Cas particulier « mesurage loi carrez »

- 1) *Plusieurs lots :*

Dans certains cas, lorsqu'un bien immobilier est composé de plusieurs lots de copropriété, il n'est pas forcément possible de donner une superficie par lot. Aussi, la loi carrez portera sur la réunion des lots.

2) *Véranda ou autres aménagements*

Dans certains cas, il n'est possible de déterminer si la création de la véranda ou d'un quelconque aménagement a fait l'objet d'autorisations nécessaires de la copropriété, du service de l'urbanisme et que le règlement de copropriété le permet. Il appartiendra aux parties, aidées en cela par le notaire, de décider d'inclure ou non cette surface dans la superficie du lot et de nous communiquer les éléments nous permettant d'établir les modifications afférentes, si nécessaires.

3) *Aménagement en duplex*

Quand le mesurage du lot intègre la partie du logement située en duplex. Il appartiendra aux parties, aidées en cela de leur notaire, de s'assurer que ces combles aménagés peuvent être inclus dans la superficie du lot et de nous communiquer les éléments nous permettant d'établir les modifications afférentes.

4) *Locaux bruts*

Le mesurage a été effectué sur un local brut ou en cours de travaux. Il ne prend pas en compte les travaux d'aménagement restant à effectuer (*doublement d'isolation, cloisons de séparation*).

5) *Aménagement non distinctif*

Le mesurage du bien intègre une partie des extensions (*Salon/Séjour, Entrée, dégagement, wc...*) dont l'aménagement intérieur ne permet pas de réaliser un mesurage relatif à l'état initial. Il appartiendra aux parties, aidées en cela de leur notaire, de s'assurer que les extensions peuvent être inclus dans la superficie du lot et de nous communiquer les éléments nous permettant d'établir les modifications afférentes.

6) *Lot < à 14m²*

Conformément à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, la surface et le volume habitable d'un logement doivent être de 14 m² carrés et de 33 m³ au moins par habitant. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par la hauteur sous plafond. Les surfaces cumulées des pièces mentionnées ci-dessus ne constitue pas en l'état le minimum requis selon l'article R111-2 du CCH précité. La partie mesurée ne peut donc être désignée « appartement ».

► Références Réglementaires :

- Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.
- Décret no 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété

Contrat de mission : Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols

Objet de la mission :

Le territoire français est exposé à des risques naturels (inondations, séismes, feux de forêts, avalanches, etc.) des risques miniers et à des

risques technologiques (chimiques, nucléaires, pétroliers, etc.) pouvant gravement mettre en danger les personnes, les biens et l'environnement.

L'ESRIS s'inscrit dans le cadre de l'Information des Acquéreurs et des Locataires (IAL) sur la situation du bien immobilier, bâti ou non bâti, au regard des risques naturels miniers et technologiques, ainsi que des zones de sismicité.

- Arrêté du 13 avril 2011 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
- Code de l'environnement : article L125-5

Conditions générales de réalisation :

La personne en charge du dossier (Technicien, assistante) recherche et communique l'information nécessaire à l'établissement de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols (ESRIS) et joint une cartographie permettant de localiser l'immeuble au regard des risques.

L'état est fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au Maire de la commune où est situé le bien.

L'état des servitudes risques et d'information sur les sols(ESRIS)

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers situés :

- Dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
- Dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du Code de l'Environnement (article L562-2) ;
- Dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
- Dans l'une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont le propriétaire a connaissance.

Références Réglementaires :

- Code de l'environnement : articles R125-23 à R125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
- Code de l'environnement : articles R125-10 et R125-11
- LOI n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction