



## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 09/IMO/0944/JLD

Date du repérage : 07/11/2011

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Dordogne**

Adresse : ..... **lieu dit Campagnac**

Commune : ..... **24200 CARSAC-AILLAC**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Périmètre de repérage :

**Maison avec sous-sol**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **M. Vialens Gilles**

Adresse : ..... **lieu dit Campagnac**

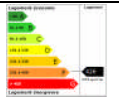
**24200 CARSAC-AILLAC**

### Objet de la mission :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante                        | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input type="checkbox"/> Installation électrique           |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente                      | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)        |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux                       | <input type="checkbox"/> CREP                 | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition                    | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement  | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat termites                         | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines    | <input type="checkbox"/> Ascenseur                         |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                                 | <input type="checkbox"/> Installation gaz     | <input type="checkbox"/> Diag Robien                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturel et technologique | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau     | <input type="checkbox"/> Radon                             |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                                   | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie    | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés          |

## **Sommaire du Dossier de Diagnostics Immobiliers**

1. Le diagnostic de performance énergétique.
2. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.
3. L'état des risques naturels et technologiques.
4. Attestations et certifications de la ou des personnes ayant réalisé ce dossier.



## 1

# Le diagnostic de performance énergétique.

**2**

## **L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.**

**3**

# **L'état des risques naturels et technologiques.**

**4**

**Attestations et certifications  
De la ou des personnes ayant réalisé ce  
dossier**

## Résumé de l'expertise n° 09/IMO/0944/JLD

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

### Désignation du ou des bâtiments




Localisation du ou des bâtiments :

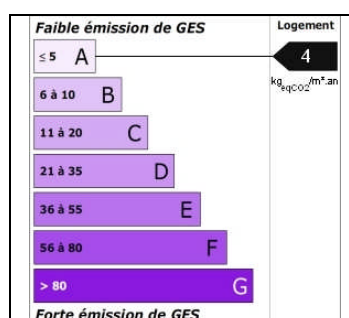
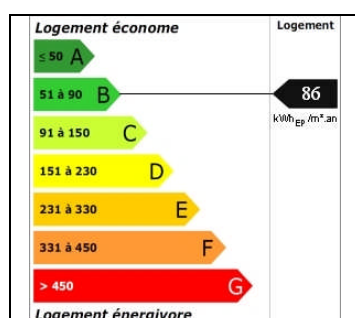
Adresse : ..... **lieu dit Campagnac**

Commune : ..... **24200 CARSAC-AILLAC**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Périmètre de repérage : .... **Maison avec sous-sol**

Prestations		Conclusion
	DPE	Consommation conventionnelle : 86 kWh ep/m <sup>2</sup> .an (Classe B) Estimation des émissions : 4 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Classe A)
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERNT	Présence d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) Absence de plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en classe : Zone 1 selon la réglementation parasismique 2011







# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire
<b>Murs :</b> Briques creuses donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure	<b>Système(s) :</b> Pompe à chaleur air/eau avec programmateur, système basse température  <b>Emetteurs:</b> Plancher rayonnant  <b>Inspection &gt; 15 ans :</b> Sans Objet	<b>Système(s) :</b> Chauffe-eau électrique installé il y a moins de 5 ans, ballon vertical
<b>Toiture/Plafond(s) :</b> Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure		
<b>Menuiseries :</b> Fenêtre(s) double vitrage menuiserie pvc avec volets Porte simple en bois opaque pleine		
<b>Plancher(s) bas :</b> Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur un local chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur un local non chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face Plancher donnant sur terre-plein avec isolation intrinsèque ou en sous-face		
<b>Énergies renouvelables</b>	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an
Sans objet	-	-

### Pourquoi un diagnostic

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

### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, Qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date du... » Indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

### Autres usages

#### Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

#### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

#### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5%.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Envisager un ECS solaire	<b>54 kWh ep/m².an</b>	<b>€€€</b>	<b>***</b>	<b>◆</b>	<b>45%</b>

\* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
* : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	◆◆◆◆ : moins de 5 ans
** : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	◆◆◆ : de 5 à 10 ans
*** : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	◆◆ : de 10 à 15 ans
**** : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	◆ : plus de 15 ans

## Commentaires

Mesures d'amélioration	Commentaires
Envisager un ECS solaire	Recommandation : Envisager une installation d'eau chaude sanitaire solaire Détail : Depuis plusieurs années déjà, on se préoccupe d'économiser l'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Les recherches ont permis de suivre des pistes prometteuses, d'élaborer des techniques performantes utilisant l'énergie solaire. Ainsi, selon les régions, le recours à l'énergie solaire permet d'envisager des économies d'énergie de l'ordre de 20 à 40 % (ADEME). Sachez de plus que des aides financières vous permettront de financer plus facilement votre installation.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

## Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 09/IMO/0944/JLD  
Norme méthodologique employée : AFNOR XP P 03-201  
Date du repérage : 07/11/2011  
Heure d'arrivée : 12 h 45  
Durée du repérage : 01h50

### A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Dordogne**  
Adresse : ..... **lieu dit Campagnac**  
Commune : ..... **24200 CARSAC-AILLAC**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Périmètre de repérage : ..... **Maison avec sous-sol**

### B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : ..... **M. Vialens Gilles**  
Adresse : ..... **lieu dit Campagnac 24200 CARSAC-AILLAC**

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

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

**Propriétaire**  
Nom et prénom : ..... **M. Vialens Gilles**  
Adresse : ..... **lieu dit Campagnac**  
**24200 CARSAC-AILLAC**

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : ..... **LE DUC Julien**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **EXCELL DIAG**  
Adresse : ..... **6 rue du IV Septembre**  
**24000 Périgueux**  
Numéro SIRET : ..... **509 982 252**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MMA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **114231812 / 31-12-2011**

Certification de compétence **AC-PRO-001-03** délivrée par : **APAVE CERTIFICATION**, le **15/07/2008**

**Conclusion : Absence d'indices d'infestation de termites**

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

Descriptif des pièces visitées

**Séjour salon,  
Cuisine,  
Cellier,  
WC,  
Hall,  
Dégagement,  
Salle de bains,  
Chambre 1,  
Chambre 2,**

**Chambre 3,  
Chambre 4,  
WC 2,  
Dégagement 2,  
Cuisine / Salle à manger,  
Salle de bains 2,  
Chambre 5,  
Abris de jardin,  
Comble non habitable**

Batiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Séjour salon	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC/Alu Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Cellier	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Hall	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bains	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites

Chambre 2	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 3	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 4	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
WC 2	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement 2	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine / Salle à manger	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bains 2	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 5	Sol - carrelage Murs - placoplâtre peint Plafond - placoplâtre Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Abris de jardin	Sol - pierre Murs - bardage acier Plafond - lamelles aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
Comble non habitable	Sol Murs Plafond	Absence d'indices d'infestation de termites

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

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

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

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

**Néant**

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

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

## G. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR XP P 03-201 (Sept. 2007) et à l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation.

Moyens d'investigation :

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

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

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**M. Vialens Gilles (05.53.31.14.79)**

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

## H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatation diverses

Fait à **CARSAC-AILLAC**, le **07/11/2011**

Par : **LE DUC Julien**



Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 3 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Nota 4 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux

# Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

## 1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **110564** du **25/05/2011** mis à jour le **N/a**

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

### 2. Adresse commune code postal

lieu dit Campagnac  
24200 CARSAC-AILLAC

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

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

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe   
Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
Séisme  Cyclone  Volcan   
Feux de forêt  Autre

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit \*** oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité forte zone 5  moyenne zone 4  modérée zone 3  faible zone 2  très faible Zone 1

## Pièces jointes

### 6. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Voir carte de zonage en annexe.

## vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

**7. Vendeur - Bailleur** Nom prénom **M. Vialens Gilles**

ayer la mention inutile

**8. Acquéreur – Locataire** Nom prénom

ayer la mention inutile

**9. Date** à **CARSAC-AILLAC** le **12/11/2011**



## Qui doit et comment remplir l'état des risques naturels et technologiques ?

lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti

### Quelles sont les personnes concernées ?

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

**Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.**

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- **Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :**
    1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
    2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
    3. 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 ;
    4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.
- NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

### L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- 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 on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP- standard 01 42 19 20 21  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

## Annexes



Le Service Régional de l'Équipement  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les Services Régionaux de l'Équipement  
Direction Départementale des Territoires

VALLEE DE LA DORDOGNE

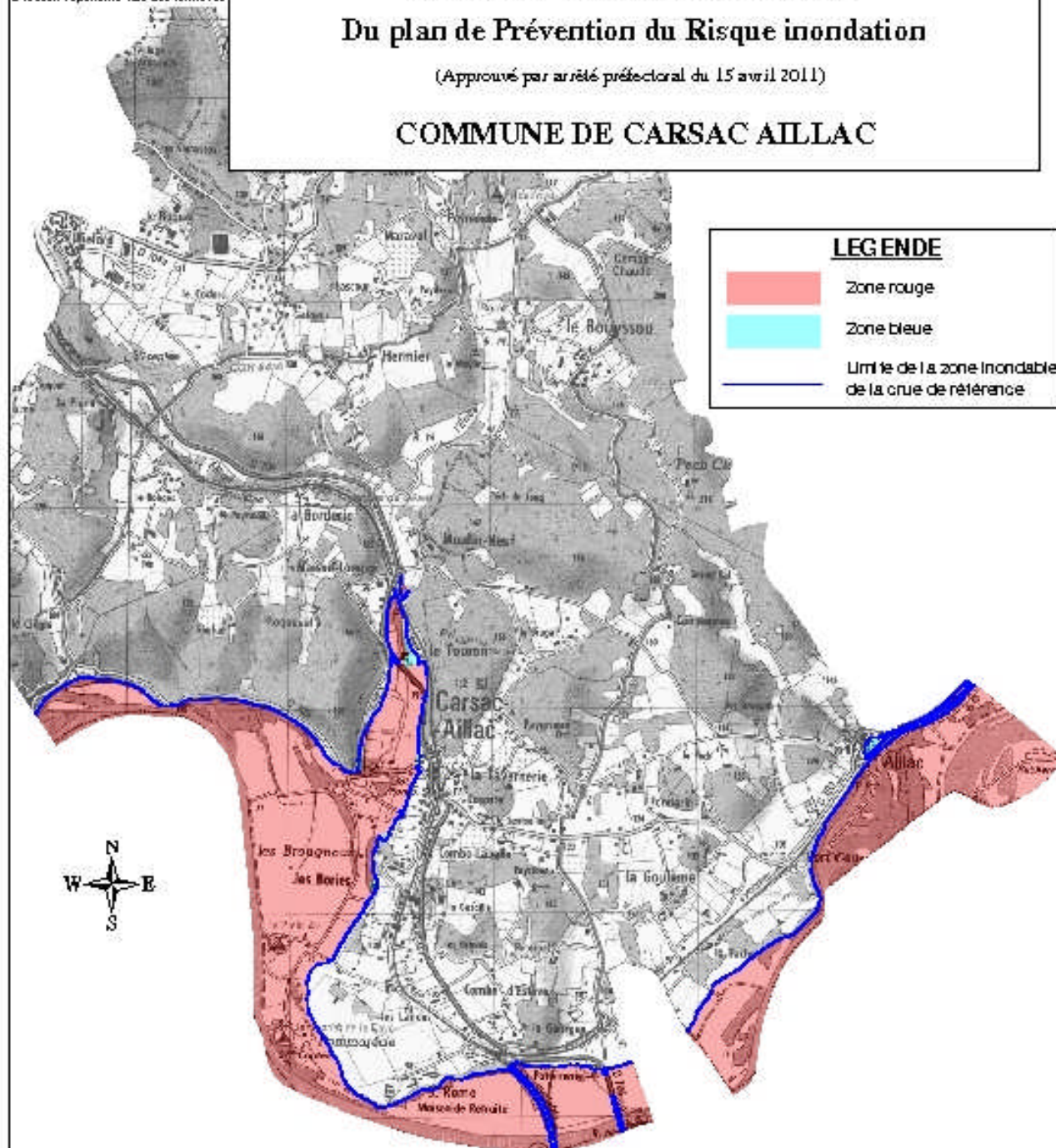
Rivière Dordogne

EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE



Du plan de Prévention du Risque inondation

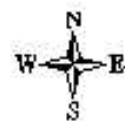
(Approuvé par arrêté préfectoral du 15 avril 2011)

COMMUNE DE CARSAC AILLAC



### LEGENDE

-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Limite de la zone inondable de la crue de référence



0 500 1000

Attention, il s'agit d'une cartographie informative.

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation

Je soussigné,

LE DUC Julien

Gérant de la société de diagnostics immobiliers : EXCELL DIAG

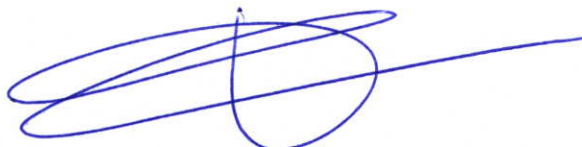
Pour l'établissement des rapports et constatations définis aux 1° à 4°, 6° et 7° de l'article L.271-4 ainsi qu'à l'article L134-1 du Code de la construction et de l'habitation, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L271-6 du même code et :

- Disposer des moyens en matériels et en personnels appropriés
- Avoir souscrit une assurance en conformité avec l'article R271-2 du même code
- Que la ou les personne(s) qui réalisera(ont) les rapports et constatations présente(nt) les garanties de compétence répondant aux exigences de l'article R271-1 du même code
- Qu'il n'existe aucun lien de nature à compromettre l'indépendance et l'impartialité de l'auteur (ou des auteurs) des rapports qui seront rédigés, que ce soit avec le propriétaire, son mandataire ou toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements.

A Périgueux

, le 01/01/2011

Signature





## CERTIFICAT DE COMPÉTENCES N°D/08-024

Apave Certification certifie que :

**Monsieur LE DUC Julien**

Possède les compétences techniques nécessaires à la certification suivant le référentiel :

**Apave Certification AC-PRO-001-03 (du 15/07/08)**

Conforme aux prescriptions de la norme NF EN ISO/CEI 17024 : 2003 et à l'arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification de personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification

Pour l'activité suivante :

**DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER – DPE**

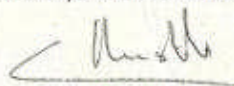
Emis le :

**24 juillet 2008**

Ce certificat est valable jusqu'au :

**23 juillet 2013**

Directeur d'Apave Certification

  
C. DUCASTELLE





## CERTIFICAT DE COMPÉTENCES N° T/08-024

Apave Certification certifie que :

**Monsieur LE DUC Julien**

Possède les compétences techniques nécessaires à la certification suivant le référentiel :

**Apave Certification AC-PRO-001-03 (du 15/07/08)**

Conforme aux prescriptions de la norme NF EN ISO/CEI 17024 : 2003 et à l'arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification de personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification

Pour l'activité suivante :

**DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER – TERMITES**

Emis le :

**31 juillet 2008**

Ce certificat est valable jusqu'au :

**30 juillet 2013**

Directeur d'Apave Certification

C. DUCASTELLE





## Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

La Mutuelle du Mans Assurances IARD / MMA IARD SA atteste que

EXCELL DIAG  
17 RUE A. GADAUD  
24000 PERIGUEUX

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier :

- diagnostics légaux et réglementaires réalisés dans le cadre de la transaction, de la location ou découlant des obligations des propriétaires d'immeuble.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 500 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 2 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 01/02/2009

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2011 au 31/12/2011, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle est établie sous réserve du paiement des cotisations à échoir et ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 21 janvier 2011

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

SUBERVIE ASSURANCES

Agence Générale

30, cours du Maréchal Juin

B.P 29

33023 BORDEAUX CEDEX

Tél : 0556912067 Fax : 0556919575

Email : subervie.assurances@mma.fr

