

ATTESTATION comportant la mention de la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, dite « Loi Carrez »,

ALUR

N° dossier : Lp.23-260

Suivant le contrat de prestations de services : diagnostic immobilier, accepté sans réserve, l'objet est l'établissement d'une attestation comportant la mention de la superficie, dite « Loi Carrez », de la surface privative d'un lot ou d'une fraction de lot en référence à la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 : art. 46, modifié par la Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Il est réalisé suivant nos conditions générales et particulières de vente et d'exécution : prestations de service. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété. La présente attestation comporte 5 pages ne pouvant être utilisé ou reproduit que dans son intégralité.

Immeuble bâti visité

Adresse	Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY Bâtiment : D, Niveau : 1er, N° de porte : 106, N° de lot : 37 + 263 , Section cadastrale : AI , N° de parcelle : 371 372 373 380 381 382 383 387 388 389 390 392 393 394
---------	---

Le périmètre de repérage effectif

Liste des locaux visités :

Locaux
Séjour_Kitch, Salle de Bains_WC, Chambre 1, Terrasse

Liste des locaux, endroits et parties de l'immeuble bâti, inaccessibles lors de la visite et qui n'ont pas été visités dans le cadre de la mission :

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

Mention de la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot

Superficie de la partie privative du lot(s)	28.20 m²
---	----------------------------

Détail des mesures :

Désignation des locaux	Superficie privative du lot(s) en m ²	Surface non prises en compte (parties de locaux d'une hauteur <1.80 m) en m ²	Superficie non prises en compte dans la superficie privative en m ²
Séjour_Kitch	14.95		
Salle de Bains_WC	5.20		
Chambre 1	8.05		
Terrasse			6.60 m ²
Totaux	28.20 m ²	0.00 m ²	6.60 m ²

Propriétaire - Donneur d'Ordre

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	M. [REDACTED] Adresse : Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY
Le donneur d'ordre	Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Avocat Nom: SELARL DECKER Adresse : 14 Rue Alexandre Fourtanier, 31000 TOULOUSE
Date du contrat de mission de repérage ou de l'ordre de mission	19/12/2023
Documents demandés auprès du propriétaire : Relevé de propriété (non fourni), Permis de construire (non fourni), Carnet d'Information du Logement (non fourni), Acte de propriété (non fourni)	

Nota. : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, dans le cas où la personne utilisant ce document ne serait pas la personne désignée ci-dessus, doit impérativement en informer l'opérateur en diagnostic immobilier pour validation avant de l'insérer dans le dossier de diagnostic technique conformément à l'article L274-1 modifié du Code de la construction et de l'habitat. D'autres part, le dossier de diagnostic technique et les pièces annexées sont indissociablement liés à l'acte auquel elles se rapportent. La signature électronique du rédacteur de l'acte authentique et du propriétaire du bien, en fin d'acte, l'oblige et vaut pour tous documents annexés.

Exécution de la mission et Conditions particulières d'exécution

Date d'intervention : 18/12/2023
Moyen de Mesure utilisé : LEICA DISTO A2 réf. Art N° : 762200

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD SA, 313 Terrasses de l'Arche, 92727 NANTERRE - contrat n°54587104 - échéance : 01/01/2024 - étendue des garanties : suivant le contrat précité

TEXTES DE REFERENCE

- ❖ Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, l'article 15 de la loi modifie l'article 54 de la Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 dite ALUR, modifiant l'article 46 de la loi 65- 557 du 10 juillet 1965 et crée un titre supplémentaire dans le C.C.H. spécifique à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (l'article L721-2 du CCH).
- ❖ Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, a créé les dispositions des articles 4.1 à 4. 3 dans le Décret n°67-223 du 1 Mars 1967 pris en application de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété et de l'étendue du droit de propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause).

Le présent constat, portant résultats de relevé de mesurage, est établi pour le compte du propriétaire ci-dessus désigné sur la consistance matérielle à ce jour du lot sus désigné, et sous réserve de toute modification, afin de l'assister dans son obligation déclarative et ne saurait être utilisé à d'autres fins ou par un tiers.

En l'absence de règlement de copropriété, d'état descriptif de divisions, d'acte de propriété remis par le propriétaire :

- Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété ou à la répartition du ou des lots, servitudes et/ou alignement, objet de la transaction et doivent impérativement figurer dans l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété.
- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci (règlement de copropriété),
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite ou non par le propriétaire ou son représentant.
- les pièces ou locaux ont été désignés selon les signes apparents d'occupation. En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.
- il appartient au propriétaire vendeur de déclarer que le ou les locaux visités (ceci peuvent être composés de un ou plusieurs lots) ne sont éventuellement pas affectés à un usage restrictif d'habitation et peuvent faire l'objet d'un usage professionnel ou d'annexes.
- il appartient au propriétaire de contrôler que les surfaces mesurées ont bien le caractère de surface d'un lot privatif et sont bien inscrites sur son acte de propriété.

En conséquence la surface à prendre en compte est celle du ou des locaux tels qu'ils se présentent matériellement au jour du présent acte.

Nota : l'opérateur en diagnostic s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles bâtis non examinées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle en toute sécurité des zones concernées auront été prises par le propriétaire. D'autre part, dans le cas où tous tiers (dont l'acquéreur) ne demande pas préalablement à tous actes, et n'en donne pas suite volontairement, toutes demandes de visites et investigations complémentaires, alors ce dernier rentre dans le champ contractuel.

La validité de cette attestation est limitée jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.

Fait à ST JORY, le 18/12/2023



Un examen de l'ensemble des lots (sous réserves des informations communiquées par le(s) demandeur(s) privé(s) ou professionnel(s) objets du présent constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti a été effectué tel que décrit ci-dessus.

Nota. 1 – CEFAA atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

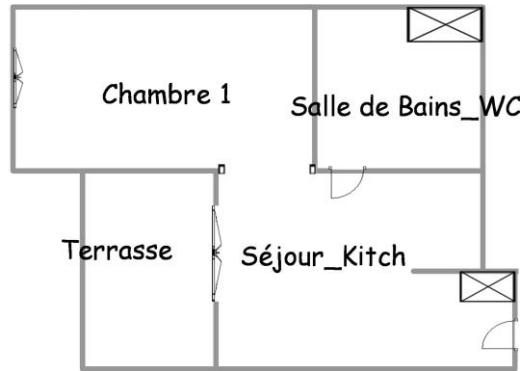
Nota. 2 – CEFAA atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

NOTA : Dans le cas où le « Client » n'aurait pas effectué le règlement intégral de la facture correspondante, suivant le contrat de prestations de service, du présent Dossier de Diagnostic Technique comprenant les diagnostics techniques réalisés dans les conditions définies par les dispositions réglementaires qui les régissent:

- Le présent Dossier de diagnostic technique SERA EXCLU de tous domaines de l'Assurance obligatoire relevant de la police d'assurance du « Prestataire » suivant les Art. L.271-4 à -6, Art. R. 271-2. du Code de la construction et de l'habitation.
- En conséquence, le présent Dossier de diagnostic technique, fourni par le « Client » vendeur, ne pourra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Dans le cas de son utilisation par le « Client », mandataires ou tous tiers, cela relèvera de l'Art. 441-1 du Code Pénal. De plus, elle exonère de fait le « Prestataire » de la responsabilité au titre des articles 1792 du Code Civil.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra être ordonner à la jonction d'un appel en cause par tous tiers.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra s'entendre condamner à relever et garantir le « Client » à toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre en principal, frais et accessoires.

NOTA : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, doit demander préalablement tous autres contrôles ou expertises qui, même non obligatoire, visent les domaines susceptibles d'être invoqués par le ou les tiers, notamment le tiers-acquéreur. À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

SCHEMA



Nota : Document sans échelle ni mesure, non contractuel destiné au repérage des parties de l'immeuble bâti.

Attestation d'assurance

Assurance et Banque



SARL CEFAA
28 RUE DES TRENTE SIX PONTS
31400 TOULOUSE FR.

AGENT
MM WALLY ET HUESCHMERLIN
10 ROUTE D'ESPAGNE
31100 TOULOUSE
Tél : 0561638888
Fax : 0561639694
Email : AGENCE.WHT@TOULOUSE@AXA.FR
Portefeuille : 0031180144

Vos références :
Contrat n° 5454587104
Client n° 3116594604

Attestation

AXA France IARD, atteste que

SARL CEFAA
28 RUE DES TRENTE SIX PONTS
31400 TOULOUSE

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 5454587104 ayant pris effet le 01/01/2018
Le présent contrat garantit, ou les activités suivantes(s) :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- pour la location : le DAPP (diagnostic amiante partie privatives)
- attestation de superficie Loi CARREZ - Loi ALLUR pour la vente / attestation de superficie habitable pour la location (Loi BOUTIN)
- 1/ en cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution du dossier technique, et visés aux 1° à 7° de l'article L. 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitat
- 2/ en cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique ;

L'état de l'amiante présent ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique;

ID : 092620210107

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitat ;

L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et

AXA France IARD SA
société au capital de 117 000 000 euros
Siège social : 313, Terrasse de France - 92727 Nanterre Cedex 722 857 840 RCS Nanterre
Entreprise régie par le code de commerce - TVA Intracommunautaire N° FR 4 722 097 640
Opérateur d'assurances autorisée de l'Union Européenne pour le territoire français par l'ORF 00000000000000000000000000000000

1/2

de l'habitation:

- ▮ L'état des risques naturels, miniers, et technologiques prévu à l'article L125-5 du Code de l'environnement dans les zones mentionnées au même article
- ▮ Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'habitation;
- ▮ L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation;
- ▮ L'information sur la présence d'un risque de mérule prévu à l'article L133-9 du code de la Construction et de l'habitation

Diagnostic technique SRU

Etat: des Installations d'assainissement non collectif

Valeur vénale

Diagnostic de conformité aux normes de surface et d'habitabilité – prêt à taux zéro

Diagnostic relatif à la présence d'insectes xylophages: (autres que termites) et champignons lignivores

Diagnostic normes d'habitabilité dans le cadre de l'aliénation de biens immobiliers par des organismes d'habitations à loyer modéré.

**Certificats de surface (Loi Carrez)
Etat des lieux locatifs**

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2023** au **01/01/2024**, sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à TOULOUSE, le 4 janvier 2023
Pour la société



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 211 200 000 Euros
Siège social: 13, Terrasse de l'Arc - 31227 Toulouse Cedex 72207, 464 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des Assurances. TVA intracommunautaire FR 14722051440
Département d'assurances agréé par l'ANV, art. 261 et 264, sous réserve des garanties prévues par l'ANV (Assistance)

Suivant le contrat de prestations de services : diagnostic immobilier, accepté sans réserve, l'objet est l'établissement d'un rapport de diagnostic de performance énergétique. Pour cela, le diagnostic décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, matériaux visibles, etc), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, des auxiliaires, d'éclairage et d'énergie renouvelable. Il indique la consommation d'énergie primaire estimée, ainsi que la quantité estimée annuelle d'émissions de gaz à effet de serre, par type d'énergie, calculées suivant une utilisation standardisée du bien ; le calcul est réalisé au moyen d'une méthode conventionnelle.

Désignation et Situation de l'immeuble

Date de visite : 18/12/2023

Nature du Bien et identification : Appartement

Désignation et situation du ou des lots de copropriété : 37 + 263

Adresse du Bien : Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY

Désignation du Propriétaire - Donneur d'ordre

Propriétaire: M. [REDACTED]

Adresse : Route de Saint-Caprais , 31790 ST JORY

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

Nom: SELARL DECKER

Adresse : 14 Rue Alexandre Fourtanier, 31000 TOULOUSE

Ce dossier, ainsi que les rapports et documents associés, est exclusivement délivré au « propriétaire VENDEUR » cité en référence en vue de la réitération par acte authentique de la vente du « bien » immobilier désigné ci-dessous, et ne pourra être utilisé ni à d'autres fins, ni par quiconque ultérieurement, suivant les obligations du Vendeur conformément au Code Civil, au Code de la construction et de l'habitation et conformément, au Code des Assurances affectant le présent contrat.

La réutilisation des informations contenant des données à caractère personnel, c'est-à-dire des éléments qui permettent d'identifier, directement ou indirectement, une personne physique, est étroitement encadrée par l'article L. 322-2 du code des relations entre le public et l'administration. Cet article prévoit que la réutilisation ne peut avoir lieu que si les personnes intéressées y ont consenti, si ces informations ont fait l'objet d'une anonymisation par l'administration ou si une disposition législative ou réglementaire autorise la réutilisation.

Il prévoit aussi que la réutilisation d'une information publique contenant des données à caractère personnel est subordonnée au respect de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, dite « Informatique et libertés ».

La transmission du présent document par le propriétaire vendeur ou organisme public vers ou à d'autres organismes public ou sociétés privés n'est faite qu'à titre consultatif, statistique ou informatif. Ainsi, la licéité des assurances réglementaires associées au présent document ne peut être prise en garanti et, le « Prestataire » ne pourra être ordonner à la jonction d'un appel en cause par tous tiers.

Nota. : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, dans le cas où la personne utilisant ce document ne serait pas la personne désignée ci-dessus, doit impérativement en informer l'opérateur en diagnostic immobilier pour validation avant de l'insérer dans le dossier de diagnostic technique conformément à l'article L274-1 du Code de la construction et de l'habitat. D'autres part, le dossier de diagnostic technique et les pièces annexées sont indissociablement liés à l'acte auquel elles se rapportent. La signature électronique du rédacteur de l'acte authentique et du propriétaire du bien, en fin d'acte, l'oblige et vaut pour tous documents annexés.

Opérateur en Diagnostic Immobilier

Raison sociale et Adresse : SARL CEFAA - 28 Rue des 36 Ponts 31400 Toulouse

Opérateur de Diagnostic Immobilier (O.D.I.) : E.I. Laurent PROUILLAC agissant en qualité de sous-traitant pour la société CEFAA

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par un Organisme de certification : Bureau VERITAS Certification France – 9, cours du Triangle de l'Arche 92 800 Puteaux (92937 Paris-la-Défense cedex). Date de délivrance du certificat de compétence N° 8196996 : 25/05/2019

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD SA, 313 Terrasses de l'Arche, 92727 NANTERRE - contrat n°54587104 - échéance : 01/01/204

Nota. 1 – EODiag - E.I. PROUILLAC atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Nota. 2 – EODiag - E.I. PROUILLAC atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Nota. 3 – En conformité avec le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), nous ne traitons vos Données personnelles que dans la mesure où ce traitement répond au moins à l'une des conditions suivantes : -Vous avez consenti à ce traitement pour les finalités ci-après exposées en acceptant la présente Politique de confidentialité : autorisation demandée et non confirmée; - Ce traitement est nécessaire au fonctionnement de la mise en œuvre du contrat de prestations de service, l'amélioration de nos services et au maintien d'un environnement sécurisé; - Ce traitement est nécessaire au respect des différentes obligations légales auxquelles nous sommes soumis. Sans accord et mise en œuvre formel de vos droits, nous ne pouvons mettre en œuvre l'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, en effet, le récapitulatif standardisé du diagnostic de performance énergétique est un fichier informatique au format XML, disponible auprès de l'Agence de l'environnement et de maîtrise de l'énergie, qui comporte l'intégralité des données renseignées par le diagnostiqueur et les données calculées pour la réalisation du diagnostic, dont plus précisément les éléments suivants : Chapitre 1er : les généralités, dont notamment les données administratives du bâtiment ; et, nous garantissons à toutes les personnes utilisant nos services un droit d'accès aux Données à caractère personnel les concernant, ainsi qu'un droit de rectification, un droit à l'effacement, un droit à la limitation du traitement, un droit à la portabilité de leurs Données et un droit d'opposition conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD).

✓ **Analyse Documentaire disponible auprès du propriétaire :**

- Fonds documentaire demandés lors de la passation du contrat de prestations de service, suivant l'Annexe 2.2 de l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine : voir Annexe1 du DPE
- Documents relatifs à la propriété du bien et Acte de propriété : Documents demandés par l'ODI (Opérateur en Diagnostic Immobilier) et non fournis
- Le carnet d'information du logement: Documents demandés par l'ODI (Opérateur en Diagnostic Immobilier) et non fournis
- Bien individuel avec permis de construire après 1975 : Fiche récapitulative Étude Thermique et fichier informatique correspondant au format XML : Documents demandés par l'ODI et non fournis
- Étude Thermique : suivant Article R.172-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : transmission des données utilisées pour le calcul des valeurs mentionnées du 1° au 10° de l'article R.172-3 - 11° : Documents demandés par l'ODI et non fournis
- Dossier des Ouvrages Exécutés : Documents demandés par l'ODI et non fournis.
Le diagnostic de performance énergétique nécessite la détermination des matériaux composants le bien immobilier. Elle se fait *par une analyse documentaire* (demandée auprès du propriétaire) *et par inspection visuelle*. Cette détermination visuelle peut s'avérer impossible techniquement (éléments ne pouvant être inspectés sans des sondages destructifs de l'épaisseur totale de la paroi considérée), notamment pour les composants recouverts d'un revêtement. Le cas échéant, l'opérateur en diagnostic immobilier désignera le composant comme inconnu et utilisera la valeur du coefficient thermique correspondante.
- Pour information, pour chaque type d'énergie relevés de consommation pour l'année précédente : Documents demandés par l'ODI et non fournis.
- Pour un Générateur à Combustible, rapport d'inspection ou d'entretien de la ou des chaudière(s) suivant les articles R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement : Documents demandés par l'ODI et non fournis
- Pour le contrôle et l'entretien des dispositifs de chauffage décentralisés à combustible solide mentionnés à l'article R. 224-41-10 du code de l'environnement, l'attestation de ramonage et l'attestation d'entretien mentionnées à l'article R. 224-41-14 dudit code : non concerné
- Pour un Générateur à systèmes thermodynamiques dont la puissance est comprise entre 4 et 70 kW, rapport d'entretien du ou des générateur(s) de chaleur ou de froid (systèmes thermodynamiques et/ou systèmes aérothermiques) et du système de distribution : non concerné

✓ **Méthode conventionnelle 3CL-DPE :**

Conformément à l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, à l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique et à l'Arrêté du 17 juin 2021 modifiant l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant, à l'Arrêté du 3 novembre 2022 modifiant diverses dispositions relatives au rapport du diagnostic de performance énergétique et à la réalisation de diagnostic de performance énergétique de bâtiments ou parties de bâtiments neufs :

L'établissement du DPE, par détermination de la consommation estimée d'énergie primaire, ainsi que la quantité estimée annuelle d'émissions de gaz à effet de serre, se fait par une méthode de calcul des consommations conventionnelles qui s'appuie sur une utilisation standardisée du bâtiment pour des conditions climatiques moyennes du lieu. D'autres part, l'estimation théorique résultante des frais annuels en euro des énergies par usages recensés est effectuée à partir de ces consommations conventionnelles sur lesquelles sont appliqués des coûts d'énergie standard définis par Arrêté.

Les principaux critères caractérisant la méthode conventionnelle sont les suivants :

- les caractéristiques thermique des matériaux et matériels mis en œuvre pour déterminer les déperditions par les parois, par les ponts thermiques, par le renouvellement d'air par degré d'écart entre l'intérieur et l'extérieur ;
 - en présence d'un système de chauffage dans le bâtiment autre que les équipements mobiles et les cheminées à foyer ouvert, toute la surface habitable du logement est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe ;
 - les besoins de chauffage sont calculés sur la base de degrés heures moyens sur 30 ans par département.
- Les degrés heures sont égaux à la somme, pour toutes les heures de la saison de chauffage pendant laquelle la température extérieure est inférieure à 18°C, de la différence entre 18°C et la température extérieure. Ils prennent en compte une inoccupation d'une semaine par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduit des températures à 16°C pendant la nuit de 22 heures à 6 heures ;
- aux 18°C assurés par l'installation de chauffage, les apports internes (occupation, équipements électriques, éclairage, etc.) sont pris en compte à travers une contribution forfaitaire de 1°C permettant ainsi d'atteindre la consigne de 19°C ;
 - le besoin d'ECS est forfaitisé selon la surface habitable du bâtiment et le département.
 - Si nous prenons le cas d'une maison individuelle occupée par une famille de 3 personnes, la consommation de cette même maison ne sera pas la même si elle est occupée par une famille de 5 personnes. De plus, selon que l'hiver aura été rigoureux ou non, que la famille se chauffe à 20°C, voir plus, les consommations du même bâtiment peuvent significativement fluctuer : le présent document n'est en aucun cas la

prédiction de la future consommation du bien par un tiers acquéreur. Il est dès lors nécessaire dans l'établissement de ce diagnostic de s'affranchir du comportement des occupants afin d'avoir une information sur la qualité énergétique du bâtiment.

Ces caractéristiques du calcul conventionnel peuvent être responsables de différences importantes entre les consommations réelles facturées par vos différents fournisseurs d'énergie et celles calculées avec la méthode conventionnelle. Le DPE n'a pas vocation à donner la moindre garantie budgétaire au propriétaire vendeur. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et le scénario réel d'utilisation du bâtiment entraîne des différences au niveau des consommations et en conséquence sur le budget énergétique du bien. De plus, certaines caractéristiques impactant les consommations du bâtiment ne sont connues que de façon limitée (par exemple : les rendements des chaudières qui dépendent de leur dimensionnement et de leur entretien, les caractéristiques thermique des matériaux mis en œuvre (sont considérés de fait les ouvrages non examinés pour effectuer les vérifications et sondages n'impliquant pas de travaux destructifs), la qualité de mise en œuvre du bâtiment suivant les documents techniques unifiés D.T.U., le renouvellement d'air dû à la ventilation, etc.) : Documents à fournir par le propriétaire permettant la détermination des données d'entrée, conformément à l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, ainsi que le guide Cerema pour : le calcul des déperditions de l'enveloppe Gv, la détermination des sollicitations environnementales, détermination de l'inertie, du calcul l'intermittence intérieure, du calcul de la consommation de chauffage, du rendement de distribution, d'émission et de régulation de chauffage, du rendement de génération des générateurs autres qu'à combustion, du rendement de génération des générateurs à combustion, de l'expression du besoin d'ECS, du calcul de la consommation d'ECS, du rendement de distribution de l'ECS, du rendement de stockage de l'ECS, du rendement de génération d'ECS, de l'expression des consommations de refroidissement, des consommations des auxiliaires, des consommations d'éclairage et de la production d'électricité, du traitement de configuration particulières, de la détermination des abonnements d'électricité, des annexes : Eléments recollés suivant la liste des données d'entrée détaillées en annexe 1 et 2 et Documents demandés par l'Opérateur en Diagnostic Immobilier et non fournis ou remis par le propriétaire vendeur au jour de la réalisation du diagnostic. En l'absence d'informations vérifiées, cela peut induire une incertitude sur la valeur d'un composant par rapport à sa valeur réelle. En conséquence, conformément à l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, les obligations réglementaires ne sont pas remplies et respectées. Ceci constitue une exception d'inexécution au contrat selon les Art. 1219 et 1220 du Code Civil. Les documents demandés dont la liste des données d'entrée détaillées du bien considéré, des investigations complémentaires et des investigations complémentaires approfondies ont été demandées auprès du propriétaire vendeur. Le propriétaire vendeur a indiqué à l'opérateur de repérage ne pas pouvoir être en capacité de fournir les documents demandés, au jour du repérage. Cela constitue une réticence dolosive. Il appartient au propriétaire vendeur de vérifier les données prises en compte pour la détermination des caractéristiques thermiques des différents éléments précédents et d'en signaler les écarts éventuels. D'autres part, information relative aux conditions spécifiques du repérage : il convient au propriétaire de permettre au constatant de lui procurer tous les moyens d'accès à l'ensemble des locaux en toute sécurité et de procéder aux démontages nécessaires. Or ceci n'a pas été le cas pour les lieux et ouvrages cités ci-dessous :

- Sont considérés de fait les lieux non visités : *tous réseaux enterrés et leurs accessoires associés* (notamment : regard de visite), *les volumes et parties d'ouvrage, pièces, caves, toitures ou volumes non sécurisés ou inaccessibles par manque d'accès* (dont notamment : tous volumes présentant une hauteur libre inférieure à 0,60m; absence de trappe d'accès pour les combles ou grenier, vide sanitaire; absence de clé de portes ou de trappes ou de cadenas ; travaux en hauteur ; plénum technique ; trappes de combles/grenier de surface inférieure à 0,60m² dont la longueur d'un côté étant au moins de 0,60m et non munie d'une barre d'accrochage d'échelle ; trappes de vide sanitaire de surface inférieure à 0,60m² dont la longueur d'un côté étant au moins de 0,60m et une hauteur libre de 0,60m minimum et 1,30m au droit de canalisations techniques ,...), *volumes inaccessibles sans démontage ou création d'accès* (dont notamment : pas de trappes d'accès, zone située sous l'habillage de baignoire, Gaines techniques, dépose des grilles d'accès impossible sans dégradation, dépose de tuiles ou de couverture pour y aménager une ouverture, ...), *sans destruction* (dont notamment : intérieures des murs, de planchers, de plafonds, dépose de cimaises, de voliges, de sous toiture ,...) *ou sans moyens spécifiques d'accessibilité* ; et ceci quelques soient les cas en toute sécurité pour l'opérateur de repérage .

- L'opérateur de repérage n'est pas autorisé à porter atteinte, d'aucune manière, au bien examiné, de sorte qu'il ne lui est pas possible de procéder à des sondages destructifs. Sont considérés de fait les ouvrages non examinés : matériaux ou ouvrages inaccessibles sans destruction, matériaux ou ouvrages accessibles sans moyens spécifiques d'un tiers ou sans l'aide d'un tiers. Soit : *conduits et gaines sur toutes leurs longueurs*(dont notamment : conduits de cheminée, conduit d'allure véhiculant des fumées produits de combustion, coffres de gaines techniques, goulottes et boîtes contenant des matériaux visitables sur toutes sa longueur (comme celles situées sur ou sous isolation en combles), tous conduit de ventilation ou d'extraction d'air, conduits de descente d'eau pluvial et d'eau usées, puits, tous conduits d'allure vertical ou horizontal,...), *matériaux sous revêtements collés*(dont notamment : linoleum, moquettes,...), *encombrés ou masqués, sous faces des parquets, plinthes, cadres, moulures, lambris...*, *composants enfermés dans planchers, murs ou plafonds...faux-plafonds, faux planchers recouverts d'isolant* (dont notamment : inaccessibles sans dépose totale de l'isolant, ...), *composants du bâti et autres matériaux rattachés au bâti inclus dans un volume non accessible* (dont notamment : pas de trappes d'accès dans un comble/grenier impliquant un détuilage ou une dépose de la couverture pour y aménager une ouverture, pas de trappes d'accès dans un vide sanitaire, ...), *composants du bâti et autres matériaux rattachés au bâti inclus dans un plafond de type rampant* (dont notamment : inaccessibles sans dépose totale de la couverture, ...), *les lieux encombrés* (dont notamment : occupation par des objets sur les sols de la pièce, isolation sur planchers des combles,...) *ou masqués par du mobilier*,...

- Dans le cadre de l'évaluation des risques : pour les sondages réalisés en hauteur, l'opérateur de repérage met en œuvre le ou les modes opératoires exigés par le Code du Travail. Ces prescriptions visent à limiter les risques liés à son intervention comme l'indique la brochure INRS ED 6110. Les moyens d'accès à chacune des zones à sonder (qu'elles soient en hauteur ou pas) doivent être mis à disposition par le propriétaire : il appartient au donneur d'ordre de respecter l'article R. 4323-58 du code du travail qui impose que « les travaux temporaires en hauteur sont réalisés à partir d'un plan de travail conçu, installé ou équipé de manière à préserver la santé et la sécurité des travailleurs. Le poste de travail est tel qu'il permet l'exécution des travaux dans des conditions ergonomiques. ». Pour cela, une approche réglementaire nécessite de toujours hiérarchiser le choix des moyens mis en œuvre, en se référant aux principes de prévention, hiérarchisés dans l'article L4121-2 du Code du Travail.

En conséquence, conformément aux dispositions du fondement des textes législatifs, les obligations réglementaires ne sont pas remplies et respectées. Ceci constitue une exception d'inexécution au contrat selon les Art. 1219 et 1220 du Code Civil. Des investigations complémentaires ont été demandées auprès du propriétaire donneur d'ordre. Le propriétaire donneur d'ordre a indiqué à l'opérateur de repérage ne pas pouvoir mettre en œuvre les moyens d'accès, en toutes sécurité au jour du repérage.

L'opérateur de repérage lui a signifié qu'il ne peut donc réaliser par nature à des conclusions à caractère exhaustifs et n'est pas en mesure de réaliser sa mission avec certitude. La responsabilité du propriétaire donneur d'ordre reste intégrale et seule engagée quant aux conséquences de ses propres manquements. L'opérateur en diagnostic s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux afin de compléter le diagnostic par les données d'entrée à fournir par le propriétaire, des parties d'immeubles bâtis non examinées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle en toute sécurité des zones concernées auront été prises par le propriétaire. D'autre part, dans le cas où tous tiers (dont l'acquéreur) ne demande pas préalablement à tous actes, et n'en donne pas suite volontairement, toutes demandes de visites et investigations complémentaires, alors ce dernier rentre dans le champ contractuel.

DPE - Lp.23-260

CEFAA - 28 Rue des 36 Ponts 31400 Toulouse - Tél : 05.34.30.93.60 - cefaa@orange.fr
S.A.R.L. au capital de 7700 € - R.C.S Toulouse B 493 435 358 - SIRET : 493 435 358 00012

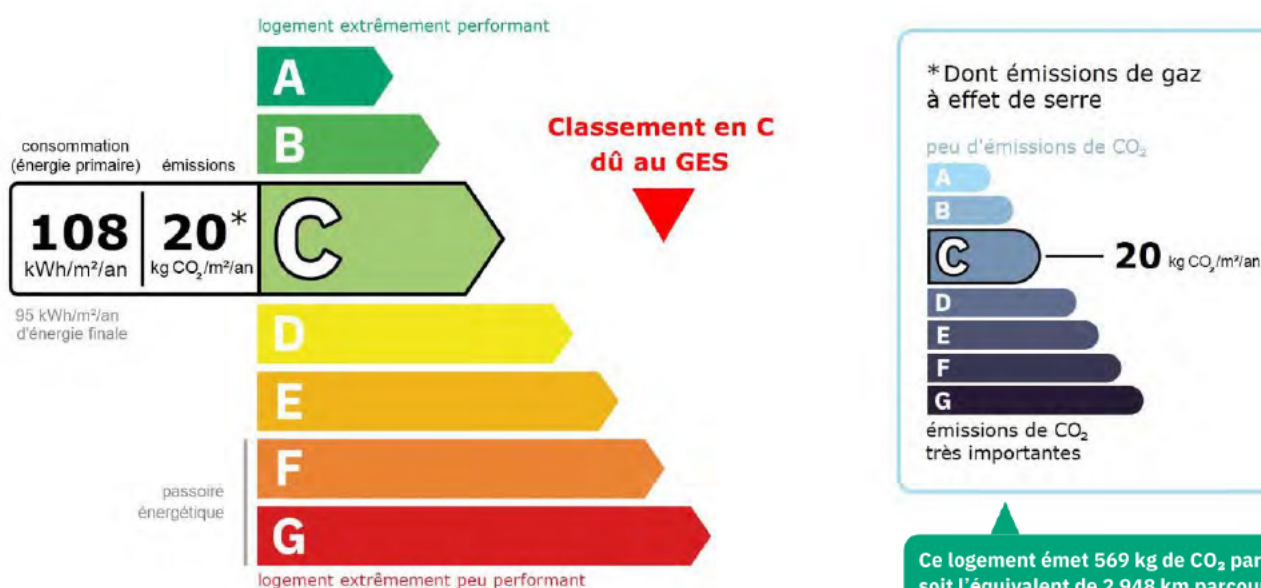
DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2331E4381160L
Etabli le : 18/12/2023
Valable jusqu'au : 17/12/2033

Le diagnostic de performance énergétique détermine une évaluation de la consommation conventionnelle d'énergie du logement. Ce document vous permet, suivant une évaluation méthodologique réglementaire, de savoir si le logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : Route de Saint-Caprais
31790 ST JORY
Etage : 1er 106, N° de lot: 37 + 263
Type de bien : Appartement
Année de construction : 2013 - 2021
Surface habitable suivant Art. R156-1 CCH : 28,2 m²
Propriétaire : M. SESSOU
Adresse : Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY

Performance énergétique et climatique



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

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **280 €** et **420 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

E.I. Laurent PROUILLAC - EODiag
1 Rue des Pilotis
31390 CARBONNE
diagnostiqueur : Laurent PROUILLAC

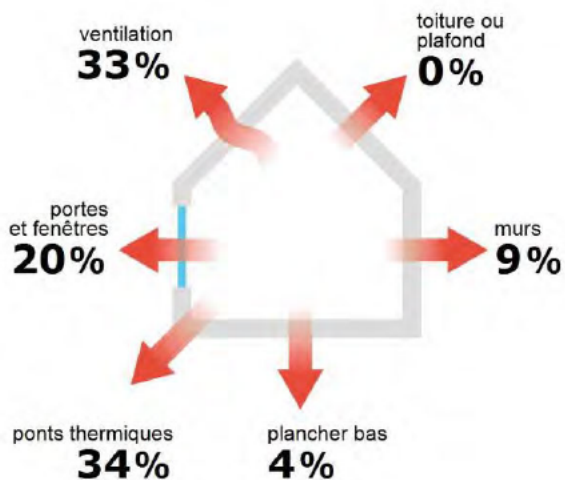
tel : 0561900573
email : contact@eodiag.fr
n° certification : 8196996
organisme de certification : Bureau Veritas Certification France

Cachet de l'entreprise :



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

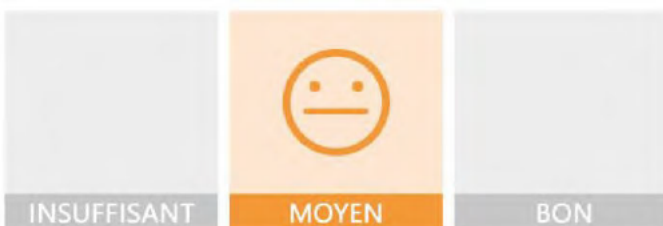


Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Production d'énergies renouvelables














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

Diverses solutions existent :

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|
| | pompe à chaleur | | chauffe-eau thermodynamique |
| | panneaux solaires photovoltaïques | | panneaux solaires thermiques |
| | géothermie | | réseau de chaleur ou de froid vertueux |
| | chauffage au bois | | |

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

Montants des dépenses théoriques et consommations conventionnels annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel	1 299 (1 299 é.f.)	entre 120 € et 170 €	 41 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 128 (1 128 é.f.)	entre 100 € et 150 €	 36 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	128 (56 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 5 %
 auxiliaires	 Electrique	508 (221 é.f.)	entre 50 € et 80 €	 18 %
énergie totale pour les usages recensés :		3 063 kWh (2 704 kWh é.f.)	entre 280 € et 420 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 75ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Coefficient conversion entre énergie primaire et énergie finale pour l'électricité : 2,3

* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées. Dans les frais annuels, il n'est pas pris en compte les taxes et contributions émises par le fournisseur d'énergies.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

▲ Pour compléter son information, nous vous conseillons et il vous appartiendra de fournir à tous tiers vos relevés de consommation, par énergies, afin d'attirer leur attention sur cet écart entre consommations et coûts réelles et les consommations et coûts théoriques issues de la simulation conventionnel.

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -23%
sur votre facture soit -42€ par an

Astuces

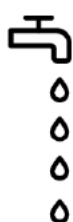
- Diminuez le chauffage quand ...vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation,
température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 75ℓ/jour
d'eau chaude à 40°C
31ℓ consommés en moins par jour,
c'est -25% sur votre facture soit -41€ par an
 Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

Astuces





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








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

Le diagnostic de performance énergétique nécessite la détermination des matériaux composants le bien immobilier. Elle se fait par une analyse documentaire fournie en annexe 1 (demandée auprès du propriétaire) et par inspection visuelle (descriptif des composants du bâtiment d'après son aspect visuel). Cette détermination visuelle peut s'avérer impossible techniquement. En effet, le diagnostic de performance énergétique n'a pas pour objet l'expertise technique des éléments constitutifs de l'immeuble. Par conséquent, nous ne pouvons garantir l'homogénéité de la mise en œuvre des équipements, produits et matériaux indiqués dans le descriptif. Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en briques creuses d'épaisseur 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur / Mur en briques creuses d'épaisseur 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	très bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	très bonne
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Porte(s) autres opaque pleine isolée	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz à condensation installée à partir de 2016 avec programmeur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro B après 2012
 Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : N/A

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : N/A

Lot

Description

Performance recommandée

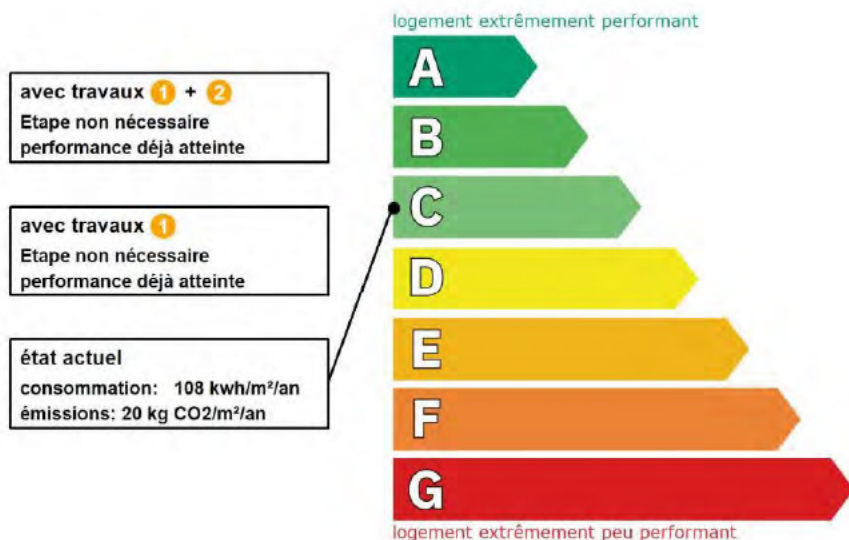
Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

Commentaires : Ces recommandations ne sont que des pistes de réflexions basées lors de la visite du bien le jour de la réalisation du présent diagnostic et ne sauraient en aucun cas se substituer à l'étude détaillée d'un professionnel (Maître d'œuvre de conception et/ou de réalisation) pour chacun des postes du tableau ci-dessus.

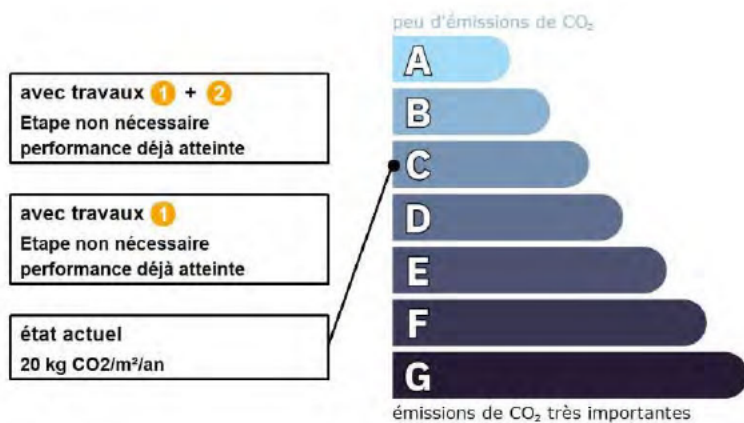
Les valeurs, coûts ou montants estimés indiqués pour les différents postes précédents ne sont en aucun cas le fruit d'un quelconque calcul par le diagnostiqueur, mais les résultats de l'algorithme de calcul du logiciel fourni et validé par l'Etat.

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

france-renov.gouv.fr/aides



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

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

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur (dans les limites des données fournies par l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, à l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique) pour obtenir les résultats présentés dans ce document. Dans certain cas, les données d'entrée observées ou mesurées par le diagnostiqueur ne sont inclus dans les données d'entrées de base des différents arrêtés, alors dans ces cas-là, les données d'entrées les plus proches ou par « valeur par défaut » conforme aux Arrêtés seront listés dans la présente fiche. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr). Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BVC France, 9, cours du Triangle de l'Arche, 92800 Puteaux. Le diagnostic de performance énergétique nécessite la détermination des équipements et matériaux composants le bien immobilier. Elle se fait par une analyse documentaire fournie en annexe 1 (demandée auprès du propriétaire) et par inspection visuelle (descriptif des composants du bâtiment d'après son aspect visuel). Cette détermination visuelle peut s'avérer impossible techniquement. En effet, le diagnostic de performance énergétique n'a pas pour objet l'expertise technique des éléments constitutifs de l'immeuble. Laquelle exigerait pour être menée à bien la mise en place d'un échantillonnage par prélèvements destructifs, par exemple de l'épaisseur totale de la paroi considérée, auxquels l'opérateur en diagnostic immobilier ne peut avoir recours réglementairement. Par conséquence, nous ne pouvons garantir l'homogénéité de la mise en œuvre des équipements, produits et matériaux indiqués dans le descriptif de cette fiche.

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Référence du DPE : **2331E4381160L**

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

Date de visite du bien : **18/12/2023**

Invariant fiscal du logement : **non communiqué volontairement par le propriétaire**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AI, Parcelle(s) n° 371 372 373 380**

381 382 383 387 388 389 390 392 393 394

Selon le cas, Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Propriétaire des installations communes : **N/A**

Documents justificatifs acceptés fournis par le propriétaire pour établir le DPE : **voir DPE / ANNEXE 1**



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

La méthode 3CL-21 est une méthode de calcul suivant des scénarii conventionnels : un bâtiment est découpé en zones ayant des usages différents. Chaque usage définit un scénario standardisé de chauffage, de ventilation, de refroidissement caractérisé par des températures de consigne et des horaires de maintien en température prédéfinie. Les besoins en Eau Chaude Sanitaire sont fonction du type d'usage de la zone, du mois considérés, et de la surface du bâtiment.





Ces caractéristiques du calcul conventionnel peuvent être responsables de différences importantes entre les consommations réelles facturées et celles calculées avec la méthode conventionnelle. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et le scénario réel d'utilisation du bâtiment entraîne des différences significatives au niveau des consommations. De plus, certaines caractéristiques impactant les consommations du bâtiment ne sont connues que de façon limitée (par exemple : le nombre d'occupant et leur comportement en fonction du degré de confort désiré, les rendements des chaudières qui dépendent de leur dimensionnement et de leur entretien, la maintenance annuelle des équipements notamment des équipements d'extraction d'air, la qualité de mise en œuvre du bâti et des désordres survenues dans le temps, les pathologies repérées, non prises en compte dans le calcul (isolant tassé ou mouillé, vitre cassée, équipement technique ne fonctionnant pas, fuites d'air, ...), le renouvellement d'air dû à la ventilation, les degrés jour unifié, les prix moyens des énergies sont indexés suivant un arrêté, il n'est pas pris en compte les taxes et contributions, les variations tarifaires des abonnements et du prix de l'énergie depuis cette date, etc.). Selon le cas, les valeurs par défauts utilisées en l'absence de justificatifs ; les saisies pour les équipements collectifs auxquels il n'a pas eu accès ; les équipements de chauffage ou d'ECS non pris en compte (saisie limitée aux 2 équipements principaux). Selon le cas, en présence d'un espace solarisé chauffé, la surface correspondante est ajoutée à la surface habitable. Selon le cas, en présence d'un espace non habitable chauffé (garage, sous-sol), cet espace est traité comme un espace non chauffé. Il ne sera pas intégré dans la surface habitable. Cette espace ne doit pas être chauffé.

Pour compléter son information, nous vous conseillons et il vous appartiendra de fournir à tous tiers les relevés de consommation, par énergies, afin d'attirer leur attention sur cet écart entre consommations et coûts réelles et les consommations et coûts théoriques issues de la simulation conventionnelle.

















Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	31 Haute Garonne
Altitude	Donnée en ligne	115 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2013 - 2021
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	28.2 m ²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m






























Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	 Observé / mesuré	14,35 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	16,25 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	0 m ²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	non
Mur 2 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	11,25 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	non
Mur 3 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	3,56 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 4 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	5,63 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 5 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	3,88 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 6 Nord	Surface du mur	 Observé / mesuré	1,68 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 7 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	21,25 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	0 m ²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Valeur par défaut	2013 - 2021
Plancher	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	28,2 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation

Plafond	Type de pb	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	<input type="radio"/> Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	2013 - 2021
	Surface de plancher haut	<input type="radio"/> Observé / mesuré	28,2 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
Fenêtre Nord	Surface de baies	<input type="radio"/> Observé / mesuré	1.44 m²
	Placement	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 5 Nord
	Orientation des baies	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	<input type="radio"/> Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/> Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Porte-fenêtre Nord	Surface de baies	<input type="radio"/> Observé / mesuré
Placement		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 3 Nord
Orientation des baies		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Nord
Inclinaison vitrage		<input type="radio"/> Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
Type menuiserie		<input type="radio"/> Observé / mesuré	PVC
Type de vitrage		<input type="radio"/> Observé / mesuré	double vitrage
Épaisseur lame air		<input type="radio"/> Observé / mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive		<input type="radio"/> Observé / mesuré	oui
Gaz de remplissage		<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	Argon / Krypton
Positionnement de la menuiserie		<input type="radio"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
Type de masques proches		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
Avancée l (profondeur des masques proches)		<input type="radio"/> Observé / mesuré	< 3 m
Type de masques lointains		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	<input type="radio"/> Observé / mesuré	1.9 m²
	Placement	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plafond
	Type isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	<input type="radio"/> Observé / mesuré	3.1 m
Pont Thermique 2	Type PT	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plancher
	Type isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	ITI / inconnue

Pont Thermique 3	Longueur du PT		Observé / mesuré	3.1 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.2 m
Pont Thermique 4	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.2 m
Pont Thermique 5	Type PT		Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.8 m
Pont Thermique 6	Type PT		Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.8 m
Pont Thermique 7	Type PT		Observé / mesuré	Mur 6 Nord / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	2.8 m

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	VMC SF Hygro B après 2012
	Année installation		Valeur par défaut	2021 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée		Observé / mesuré	28,2 m ²
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur		Valeur par défaut	2021 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)		Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Type émetteur		Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution		Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur		Observé / mesuré	2021 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage		Observé / mesuré	central
Equipement intermittence		Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température	
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur		Valeur par défaut	2021 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS		Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non

Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Type de production	🔍	Observé / mesuré	instantanée

Liste des écarts réglementaires constatés :

Les différentes modifications et écarts du moteur de calcul établi par TribuEnergie pour le compte du MET et de l'ADEME sont disponibles sur : https://telechargement.liciel.com/LICIEL_DPE/Moteur_DPE.pdf.

A ce jour, le moteur de calcul fourni par l'état ne permet pas de respecter l'Article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitat. En effet les données d'entrée correspondante à l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine sont restrictives et limitatives. En conséquence, le moteur de calcul ne permet pas et n'autorise pas une modification manuelle de la valeur constatée ou mesurée.

Dans la colonne Origine de la donnée et contrairement à l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine-Annexe1-§2.2, à l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique, le moteur de calcul du logiciel de nous permet pas de faire la distinction entre une donnée observée visuellement suivant son aspect extérieure et une donnée calculée. Cela rentre aussi en antinomie avec l'exemple de modèle mis à disposition sur le site du Ministère de la transition écologique, et avec le Guide DPE établi sous l'égide de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages DHUP suivant la règle générale pour la priorisation d'accès aux données : Priorité 1 Contrôle visuel OU mesuré ; Priorité 2 Document justificatif pouvant être relié au bien diagnostiqué ; Priorité 3 Valeur par défaut ou inconnu. Dans le cas d'une priorité 3, la valeur inconnu ne pouvant être renseigné en l'état actuel du moteur de calcul. De plus, aucune priorité indique l'observation indirecte , dont aucun fondement réglementaire n'en établi la définition.

Dans le cas d'un espace solarisé chauffé, la Surface habitable, imposé par l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique, ne respecte l'Article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitat. Le moteur de calcul ne permet pas de distinguer ces deux valeurs selon le cas.

Constatations diverses : Dans le cas particulier où plusieurs équipements cohabitent dans une même pièce, avec des caractéristiques différentes on relèvera la puissance de chaque équipement : plaques ou étiquettes techniques de chacun des équipements techniques non accessibles ou non visibles

Mode d'obtention des données nécessaires à l'élaboration du diagnostic



Origine des données d'entrée

Les données renseignées en entrée de la méthode de calcul conventionnelle peuvent être obtenues soit :

- à partir d'un document justificatif fourni par le propriétaire du bien
- à partir de données publiques en ligne, diffusées sur internet ou mises à disposition des logiciels via une interface de programmation applicative (API).
- à partir d'une mesure ou d'une observation directe par le diagnostiqueur

Aucune donnée d'entrée ne peut être obtenue sur simple déclaration du propriétaire du bien, si elle n'est pas confirmée par l'un des documents justificatifs listés au paragraphe 2 de la présente annexe.

Lorsqu'un diagnostiqueur s'appuie sur un document justificatif pour obtenir la valeur d'une donnée d'entrée, il vérifie sa cohérence avec les éléments observés lors de la visite du bâtiment. Si une incohérence est constatée, la valeur de la donnée mentionnée dans le document justificatif ne peut être utilisée pour l'établissement du diagnostic.

Si elle ne peut être obtenue sur la base d'un document justificatif, l'année de construction du bâtiment fait l'objet d'une estimation par le diagnostiqueur. Ceci a été le cas pour l'établissement du présent diagnostic. L'année de construction a été évaluée.

Si la valeur d'une donnée d'entrée ne peut être obtenue par mesure, observation directe ou indirecte, sur la base d'un document justificatif ou à partir de données publiques en ligne, la valeur par défaut proposée dans la méthode conventionnelle est utilisée pour l'établissement du diagnostic. Ceci a été le cas pour l'établissement du présent diagnostic.



Documents justificatifs acceptés

Avant la réalisation du diagnostic, le propriétaire du bien fournit au diagnostiqueur les documents justificatifs (document n° 1 à 19), lorsqu'ils sont disponibles.

La demande des documents a été réalisée lors de la passation du contrat de prestations de service.

Dans le but de déterminer les données d'entrée suivant l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, suivant l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique, aucuns documents nous ont été remis par le propriétaire-vendeur, nous n'avons pu déterminer et caractériser de manière certaine le Bien. Cela constitue une réticence dolosive. À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

Pour le dossier LI_DOSSIER, après visite du bien, le recollement des données et documents justificatifs fournis par le propriétaire avant la réalisation du diagnostic de performance énergétique, nous donne le tableau suivant ci-joint. Le diagnostiqueur a la responsabilité de vérifier ces données. Ce dernier aura soin de consigner par écrit ces vérifications, et autant que possible les éléments ayant guidé son choix.

NOTA sur les Documents justificatifs acceptés :

- Documents Justificatifs **NON** fournis par le propriétaire
- Documents Justificatifs fournis par le propriétaire
- Incohérence entre le document justificatif fourni avec les éléments observés lors de la visite du bâtiment

DPE / ANNEXE 1

- Suivant l'Annexe 2.2 de l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine

MAISON		DOCUMENTS JUSTIFICATIFS ACCEPTES	FOURNIS PAR LE PROPRIÉTAIRE	INCOHERENCE AVEC LES ELEMENTS OBSERVES
	✓	✓	Adresse complète	<input checked="" type="checkbox"/>
		✓	adresse du logement incluant sa situation dans l'immeuble – Numéro appartement	<input type="checkbox"/>
	✓	✓	nom et prénom du propriétaire du logement et ses coordonnées postales	<input checked="" type="checkbox"/>
		✓	nom et prénom du propriétaire des installations collectives, des installations communes et du syndic de copropriété ; et ses coordonnées postales	<input type="checkbox"/>
	✓	✓	Acte de propriété	<input type="checkbox"/>
	✓	✓	Invariant fiscal du logement	<input type="checkbox"/>
1	✓	✓	plans de la maison, de l'appartement ou de l'immeuble	<input type="checkbox"/>
2	✓	✓	plan de situation ou plan de masse du bâtiment	<input type="checkbox"/>
3	✓	✓	diagnostic surface habitable	<input type="checkbox"/>
3-1		✓	La surface habitable de l'immeuble et des différents lots <small>* La surface de l'immeuble n'est nécessaire que pour le DPE collectif ou dans le cas d'un <u>DPE appartement avec une installation collective</u>. La surface de l'ensemble des appartements n'est nécessaire que pour le DPE collectif.</small>	<input type="checkbox"/>
4	✓	✓	avis de taxe d'habitation et taxe foncière	<input type="checkbox"/>
5	✓	✓	relevé de propriété	<input type="checkbox"/>
6		✓	Règlement de copropriété	<input type="checkbox"/>
6-1		✓	numéro d'immatriculation dans le registre des copropriétés	<input type="checkbox"/>
6-2		✓	Fiche de synthèse de la copropriété	<input type="checkbox"/>
7		✓	descriptifs des équipements collectifs fournis par le propriétaire des installations collectives ou le syndicat de copropriété	<input type="checkbox"/>
8		✓	descriptif des équipements individuels des logements non visités par le diagnostiqueur, fournis par le gestionnaire professionnel unique du bâtiment dans le cas d'un propriétaire unique certifiant que tous les lots font l'objet d'une gestion homogène	<input type="checkbox"/>
9	✓	✓	contrat de maintenance ou d'entretien des équipements	<input type="checkbox"/>
10	✓	✓	notices techniques des équipements, y compris celles mises à disposition publiquement par les fabricants	<input type="checkbox"/>
10-1	✓	✓	Dossier des Ouvrages exécutés	<input type="checkbox"/>
11	✓	✓	permis de construire du bâtiment et, le cas échéant, de ses extensions	<input type="checkbox"/>
12	✓	✓	déclaration préalable de travaux de rénovation, dans le cas où cette procédure était nécessaire (par exemple pour une isolation thermique par l'extérieur)	<input type="checkbox"/>
13	✓	✓	CCTP décrivant les travaux réalisés : cahier des charges ou programme de travaux	<input type="checkbox"/>
14	✓	✓	étude thermique réglementaire	<input type="checkbox"/>
15	✓	✓	rapport de mesure de perméabilité à l'air Q4 de moins de 2 ans réalisé par un agent autorisé par le Ministère de la Transition Ecologique (MTE)	<input type="checkbox"/>
16	✓	✓	rapport mentionnant la composition des parois (sols, murs, plafonds, rampants, parois vitrés, portes), <u>obtenue par sondage</u>	<input type="checkbox"/>
16-1	✓	✓	Pour chaque type d'Isolation : fiche ACERMI	<input type="checkbox"/>
16-2	✓	✓	Dossier des Ouvrages exécutés et Plan d'EXE d'architecte si l'isolant apparaît	<input type="checkbox"/>
17	✓	✓	factures de travaux ou bordereaux de livraison décrivant les travaux réalisés, mentionnant le nom du propriétaire ou l'adresse du bien	<input type="checkbox"/>
18	✓	✓	photographies des travaux d'isolation, permettant d'identifier le bien et la paroi concernée	<input type="checkbox"/>
19	✓	✓	justificatifs d'obtention d'un crédit d'impôt ou d'une prime de transition énergétique (CITE, MaPrimeRénov')	<input type="checkbox"/>
20	✓	✓	les données relatives à l'enveloppe d'un diagnostic de performance énergétique réalisé pour un bâtiment neuf, se basant lui-même sur les résultats de l'étude thermique réglementaire susmentionnée (N°14) .	<input type="checkbox"/>

- Selon le cas, suivant l'article R134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers- art. 1

Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est doté d'un dispositif collectif, le propriétaire de ce dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un diagnostic de performance énergétique et aux frais de cette dernière :


- ✓ **La Fiche de synthèse de la copropriété** comprenant les données suivantes :

	<i>Documents Justificatifs acceptés</i>	<i>Fournis par le propriétaire</i>	<i>Incohérence avec les éléments observés</i>
1	Si le bâtiment ou la partie de bâtiment dispose d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation :	○	
1a	a) Une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;	○	
	<i>pour l'Installation collective de refroidissement</i>	○	
	<i>pour l'Installation collective de chauffage</i>	○	
	<i>pour l'Installation collective de production d'eau chaude sanitaire</i>	○	
1b	b) Les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements ;	○	
2	Pour les autres dispositifs collectifs, tels l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés, tout document à sa disposition permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés.	○	



Annotation éléments de décision dans le cas d'un document présentant une incohérence avec les éléments observés : sans objet

Attestation de compétence




BUREAU VERITAS
Certification

Certificat
Attribué à

Monsieur Laurent PROUILLAC

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des articles relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessus pris en application des articles L271-5 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatifs aux critères de compétences des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostic technique tels que définis à l'article L271-4 de ce même code.



cofrac
CENTRUM
DE PERSONNES
ACTIVITES
L'ACT
L'ACT
L'ACT

DOMAINES TECHNIQUES

Amiante sans mention	Références des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat
DPE sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des réparations, d'évaluation périodique de l'état de conservation des immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attribution de primes de réhabilitation immobilière, et les critères d'accréditation des organismes de certification.	26/05/2019	26/05/2024
Electricité	Arrêté du 9 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.	25/06/2019	24/06/2024
Gar	Arrêté du 8 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.	11/10/2019	10/10/2024
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des constat de risque d'exposition au plomb, des diagnostics de risque d'inondation par le plomb des peintures et des constat après treu sur des diagnostics de risque d'inondation par le plomb des peintures et des constat après treu en	29/10/2018	27/10/2024
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2005 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.	11/06/2019	10/10/2024
		04/11/2019	03/11/2024

Date : 25/10/2019 Numéro de certificat : 8196996


Jean-Michel Audoubert, Directeur Général

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des agences du territoire peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour obtenir le détail de ce certificat, vous pouvez aller sur : www.bureauveritas.com

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Gallien - 92040 Paris La Defense

Assurance

Assurance et Banque



SARL CEFAA
28 RUE DES TRENTE SIX PONTS
31400 TOULOUSE FR

ATTESTATION

AXA

100 WALLY ET HIRSCHWERLIN
10 ROUTE D'ESPAGNE
31100 TOULOUSE
Tél : 0561638888
Fax : 0561639664
Email : AGENCE.WT@AXA.FR
Pontrouille : 0031130144

Vos références :
Contrat n° 5454587104
Client n° 3116594604

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 5454587104 ayant pris effet le 01/01/2018
Le présent contrat garantit la ou les activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- pour la location : le DAPP (diagnostic amiante partie privative)
- l'attestation de superficie Loi CARREZ - Loi ALUR pour la vente / attestation de superficie habitable pour la location (Loi BOUTIN)

1/ en cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution du dossier technique, et visés aux 1° et 2° de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'habitation

2/ en cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

3/ Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique;

4/ L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique;

5/ 052620210107

6/ L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'habitation;

7/ L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation;

AXA France IARD SA
Société à responsabilité limitée au capital de 219 000 000 €
Siège social : 313, Terrasse du Centre - 31077 Toulouse Cedex 22 (31)
Enregistrée Régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 007 540
Opérateur assurances membre de l'IAA - tel : 261155001 - url pour les garanties : www.axa-assurance.fr

de l'habitation:

- 1 L'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu à l'article L125-5 du Code de l'environnement dans les zones mentionnées au même article
- 1 Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'habitation;
- 1 L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation;
- 1 L'information sur la présence d'un risque de métrite prévu à l'article L135-9 du code de la Construction et de l'habitation

Diagnostic technique SRU

Etats des installations d'assainissement non collectif

Valeur vénale

Diagnostic de conformité aux normes de surface et d'habitabilité – prêt à taux zéro

Diagnostic relatif à la présence d'insectes xylophages (autres que termites) et champignons lignivores

Diagnostic normes d'habitabilité dans le cadre de l'aliénation de biens immobiliers par des organismes d'habitations à loyer modéré.

Certificats de surface (Loi Carrez)

Etats des lieux locaux

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

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2023 au 01/01/2024 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances au lit (CIRA).

Fait à TOULOUSE le 4 janvier 2023
Pour la société



AXA France IARD SA

Siège social : 13, Avenue de France - 31000 Toulouse Cedex 22 (057 460 810) - Bureau
27, rue de la République - 31000 Toulouse Cedex 22 (057 460 810) - Bureau
Département des assurances et des services de l'habitat - 13, Avenue de France - 31000 Toulouse Cedex 22 (057 460 810) - Bureau

Attestation de Procédure d'évaluation de la conformité du logiciel aux règles de calcul du Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'Arrêté du 17 juin 2021 modifiant l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant, et l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique, l'environnement logiciel DPE 2021 de l'éditeur de logiciel Liciel concernant la procédure d'évaluation de la conformité du logiciel aux règles de calcul du Diagnostic de Performance Energétique est en phase de validation par autotest jusqu'au 31/03/2022. Au 1/07/2021, Le moteur de calcul fourni par l'administration est stabilisé et « utilisable » en l'état conformément aux arrêtés de mars 2021, et octobre 2021, en version non consolidée et en cours de modifications, ajustements et mises au point au fil des évaluations jusqu'au 31/03/2021. A partir du 31/03/2022, une évaluation « approfondie » du logiciel Liciel DPE 2021 sera réalisée par les services de l'Etat, notamment la DHUP, avant la fin de l'année 2022.

Nous sommes dans une situation où les responsabilités seront partagées tous au long de l'échelle du temps, l'Etat établie « le fond » par la méthode de calcul, met à disposition un moteur de calcul décliné suivant l'évaluation aux éditeurs de logiciel, l'éditeur de logiciel établie « la forme », il est chargé de respecter les règles de calcul intégrer dans le moteur de calcul dans son propre logiciel, le diagnostiqueur qui est chargé de respecter les conditions d'utilisation du logiciel et de l'application de la méthode, la bonne saisie et le sourcing des données d'entrée, enfin la responsabilité de vendeur, dans la coopération de la collecte des données initiales demandées et remises, puis vérifiées par le diagnostiqueur. Malgré cela, au 4 octobre 2021, par suite de l'analyse des DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021, les anomalies ont été identifiées et sont corrigées par la méthode de calcul de l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique, entrée en vigueur au lendemain de sa publication soit le 15 octobre 2021 : à ce jour l'éditeur du logiciel ne nous a pas fourni une mise à jour conforme à l'intégralité de l'arrêté précité et de son annexe.

Jusqu'à la parution sur le site du Ministère de la Transition Ecologique – RT-RE Bâtiment de la validation in fine du logiciel Liciel Environnement Liciel Diagnostics V4 pour le module DPE, la fiabilité des résultats n'est pas garantie, conformément aux arrêtés du 31 Mars 2021 relatif au Diagnostic de Performance Energétique, et l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique.

Logiciel (nom, version)	Editeur	Périmètre de validité	Phase transitoire 1 (valable jusqu'au 30/09/2021 maximum)	Phase transitoire 2 (valable jusqu'au 31/03/2022 maximum)	Evaluation définitive (obligatoire à compter du 1/04/2022)
LICIEL Diagnostics V4 Moteur TribuEnergie : 1.4.25.1	LICIEL Environnement	Tous	Validé	Validé	Validé ou Validé provisoirement selon les modalités du tableau téléchargeable dans la rubrique 'Tableau des logiciels évalués'

En conséquence, le nouveau moteur de calcul, fourni par les pouvoirs publics et mis en œuvre par les éditeurs de logiciel, est d'application obligatoire depuis le 1er novembre 2021, bien qu'étant toujours en cours de validation. Il fait encore l'objet de modifications. Le diagnostiqueur n'a aucune possibilité d'intervenir sur les calculs réalisés, afin de respecter l'Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique, et l'Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant, qui peuvent être imprécis ou erronés et par conséquent en décline toute responsabilité s'agissant des résultats des étiquettes et des estimations des consommations et d'émission de gaz à effet de serre.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique
Logement

*Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la qualité et d développement durable dans la construction
Bureau de la qualité technique et de la réglementation technique de la construction*

Objet : Validation des logiciels intégrant la méthode de calcul 3CL-DPE 2021

Considérant l'arrêté du 31 mars 2021, précisant que tout diagnostic de performance énergétique (DPE) élaboré avec la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 doit l'être avec un logiciel validé, ce document fait état des validations des logiciels DPE à date du 31 juillet 2023.

Il est publié sur le site RT-RE bâtiment, rubrique «DPE/Evaluation des logiciels » : <http://www.rt-batiment.fr/evaluation-des-logiciels-a50.html>, et reprend les mêmes informations que le document au format xlsx « 1 - Tableau evaluation » téléchargeable dans la même rubrique.

Logiciel	Editeur	Périmètre de validation au 31.07.2023			
LICIEL DIAGNOSTICS V4	LICIEL ENVIRONNEMENT	Logements existants			
		Maisons Individuelles	Appartements	Appartements à partir de l'immeuble	Immeubles collectifs - échantillonnage
		Validé	Validé	Validé	Validé
		Logements neufs			
		Maisons individuelles	Appartements	Immeubles collectifs	
		Validé provisoirement	Validé provisoirement	Validé provisoirement	
		Tertiaire			
		Existants		Neufs	
		Validé provisoirement		Validé provisoirement	

À Paris, le 31.07.2023

CONDITIONS PARTICULIERES D'EXECUTION DU CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICE

EXECUTION DE LA MISSION

Le présent diagnostic de performance énergétique est destiné à indiquer les consommations conventionnelles d'énergie des bâtiments et des logements mis en vente ou à la location, à connaître l'impact sur l'effet de serre et à fournir des recommandations de travaux d'économie d'énergie.

La méthode conventionnelle choisie et le modèle de rapport sont déterminés en fonction du type de bien et des caractéristiques du bâtiment tels que prévu par arrêté.

En effet, les estimations des consommations d'énergie et d'émission de CO2 pour le bâtiment ou le logement ne sont que théoriques et calculées suivant méthode conventionnelle et peuvent présenter des écarts avec la réalité.

L'estimation des frais annuels en euro des énergies par usage récentes est effectuée avec des coûts d'énergie standard définis par Arrêté (tarif Énergie unique pour la France) et peut ne pas correspondre aux tarifs payés par le propriétaire-vendeur ou bailleur.

la surface habitable d'un logement est celle définie par l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, en incluant la superficie de vérandas chauffées écartée par le troisième alinéa de ce même article. Conventionnellement, toute la surface habitable du logement ou du bâtiment est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe.

La surface déperditive de paroi opaque (notamment plancher bas ou plancher haut) entre un local chauffé et un local non chauffé peut être différente de la surface habitable.

Le diagnostic de performance énergétique nécessite la détermination des matériaux composants le bien immobilier. Elle se fait *par une analyse documentaire* (demandée auprès du propriétaire) *et par inspection visuelle*. Cette détermination visuelle peut s'avérer impossible techniquement (éléments ne pouvant être inspectés sans des sondages destructifs de l'épaisseur totale de la paroi considéré), notamment pour les composants recouverts d'un revêtement. Le cas échéant, l'opérateur en diagnostic immobilier désignera le composant comme inconnu, et utilisera alors la valeur du coefficient thermique correspondante.

Des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

- 1 - Le calcul conventionnel est fait pour une température intérieure constante de 19°C (18°C par le chauffage, 1°C pour les apports internes) dans toutes les pièces avec un réduit de nuit pendant 8h et une semaine d'inoccupation en période d'hiver. À titre d'exemple, les coupures de chauffage pendant les périodes de vacances d'hiver ou les baisses de température la journée (lorsque le logement est inoccupé) ne sont pas prises en compte par la méthode de calcul.
- 2 - Données météorologiques : le calcul conventionnel se fait avec des fichiers météo s'appuyant sur une moyenne de 30 ans où peuvent être observées plus de 20% d'écart d'une année à l'autre selon la rigueur de l'hiver.
- 3- Le confort (température intérieure, nombre de pièces chauffées) n'est pas le même entre un logement récent ou un logement déperditif.
- 4 - Le comportement des usagers n'est pas pris en compte (scénarii d'occupation ; nombre d'occupants ; ...).
- 5 - Les matériaux recouverts non visibles et l'absence des fiches techniques des matériaux de construction mis en œuvre inclus dans le Dossier des Ouvrages Exécutés, induisent par manque d'information, une surestimation des consommations.
- 6 – le prix moyens des énergies est indexés suivant l'arrêté en vigueur, il n'est pas pris en compte les variations tarifaires des abonnements et du prix de l'énergie depuis cette date.

Des recommandations de travaux et d'amélioration de la gestion thermique du bien et de ses équipements, visant à réduire les consommations d'énergie ne sont que des pistes de réflexions basées lors de la visite du bien le jour de la réalisation du présent diagnostic et ne sauraient en aucun cas se substituer à l'étude détaillée d'un professionnel (Maître d'œuvre de conception et/ou de réalisation).

L'estimation des frais d'investissements pour les recommandations est basée sur le document « Cerema - Guide à l'usage du diagnostiqueur version1 » fourni par le Ministère de la transition écologique. Les coûts sont estimés toutes taxes comprises (TVA à 5.5%). Pour l'isolation par l'extérieur, le coût d'installation et de démontage d'échafaudage n'est pas pris en compte. Les coûts ne prennent pas en compte les mesures d'aides à la rénovation énergétique. Ils n'intègrent pas les coûts additionnels (travaux de finitions, embellissements...). Les valeurs et coûts indiquées pour les postes ne sont en aucun cas le fruit d'un quelconque calcul par l'opérateur en diagnostic immobilier, mais les résultats de l'algorithme de calcul du logiciel validé par l'état.

Modèle 6.3 ou 12.2-12.3-12.4

Pour les bâtiments d'habitation collectifs existants, dans le cas de bâtiments collectifs à usage mixte dont l'usage principal n'est pas l'habitation. Pour les bâtiments autres qu'à usage principal d'habitation pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations réelles (consommations estimées au moyen de factures d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages).

- Bien individuel par type d'énergie, les quantités annuelles d'énergie finale nécessaires au chauffage et au refroidissement visées au deuxième alinéa de l'Arrêté du 8 Février 2012 sont égales aux consommations réelles sur les trois dernières années précédant le diagnostic ou, à défaut, sur la durée effective de fourniture de chauffage et de refroidissement pendant les trois années précédant le diagnostic ou, à défaut, sur la base de la dernière année précédant le diagnostic; les informations données sur les quantités d'énergies le sont dans l'unité énergétique qui a présidé à leur achat. Conformément à la réglementation en vigueur, en cas d'impossibilité de distinguer les quantités d'énergie consommées pour le chauffage et pour la production d'eau chaude sanitaire, les informations visées en 3 et 5 du paragraphe III sont fournies pour le total des consommations correspondantes, sans distinguer les usages.

- Bien individuel en cas d'équipements communs de chauffage, d'eau chaude sanitaire des locaux, le propriétaire demande auprès de son mandataire ou le syndicat des copropriétaires :

- Indication des énergies utilisées et une description des systèmes communs de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire des locaux, y compris les équipements installés à demeure utilisant ou produisant des énergies d'origine renouvelable : Documents demandés par l'ODI et non fournis

- Par type d'énergie, la moyenne annuelle des quantités d'énergie finale consommées par le dispositif commun de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire des locaux et de production d'énergie renouvelable, ces quantités sont calculées sur la base de la moyenne des trois dernières années précédant le diagnostic ou sur la moyenne des trois derniers exercices approuvés ou, à défaut, sur la durée effective de fourniture de chauffage ou d'eau chaude sanitaire au bâtiment concerné et de production d'énergie renouvelable pendant les trois années

DPE - Lp.23-260

précédant le diagnostic ou, à défaut, sur la base de la dernière année précédant le diagnostic ; les informations données sur les quantités d'énergies le sont dans l'unité énergétique qui a présidé à leur achat: Documents demandés par l'ODI et non fournis
-Les coefficients de répartition des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire appliqués au lot : Documents demandés par l'ODI et non fournis

Transmission du fichier standardisé :

Conformément à l'Article R126-27 du Code de la construction : La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 126-26 ; en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document. Elle transmet également ces données, dans le même format que celui prévu pour l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, au propriétaire du bâtiment ou partie de bâtiment concerné par le diagnostic de performance énergétique. Seul le propriétaire de ce fichier peut en faire la dévolution à tous tiers. Il n'entre dans aucuns cas des garanties une fois la transmission effectuée.

Ecart entre consommations réelles et les consommations issues de la simulation conventionnelle

Pour compléter son information, nous vous conseillons de fournir à tout tiers les relevés de consommation, par énergies, afin d'attirer son attention sur l'écart entre consommations réelles et les consommations issues de la simulation conventionnelle.

D'autre part, il n'y a pas de relation contractuelle entre l'opérateur en diagnostic immobilier et l'acquéreur, ce dernier ne pourra en aucune manière se prévaloir d'une garantie en responsabilité ou d'une faute contractuelle qui lui aurai causé un dommage.

NOTA : Dans le cas où le « Client » n'aurait pas effectué le règlement intégral de la facture correspondante, suivant le contrat de prestations de service, du présent Dossier de Diagnostic Technique comprenant les diagnostics techniques réalisés dans les conditions définies par les dispositions réglementaires qui les régissent :

- Le présent Dossier de diagnostic technique SERA EXCLU de tous domaines de l'Assurance obligatoire relevant de la police d'assurance du « Prestataire » suivant les Art. L.271-4 à -6, Art. R. 271-2. du Code de la construction et de l'habitation.
- En conséquence, le présent Dossier de diagnostic technique, fourni par le « Client » vendeur, ne pourra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; ou au bail locatif. Dans le cas de son utilisation par le « Client », mandataires ou tous tiers, cela relèvera de l'Art. 441-1 du Code Pénal. De plus, elle exonère de fait le « Prestataire » de la responsabilité au titre des articles 1792 du Code Civil.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra être ordonner à la jonction d'un appel en cause par tous tiers.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra s'entendre condamner à relever et garantir le « Client » à toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur rencontre en principal, frais et accessoires.

NOTA : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, doit demander préalablement tous autres contrôles ou expertises qui, même non obligatoire, visent les domaines susceptibles d'être invoqués par le ou les tiers, notamment le tiers-acquéreur. À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

A – Date de visite

Suivant le contrat de prestations de services : diagnostic immobilier, accepté sans réserve, l'objet est l'établissement d'un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, visite effectuée le : 18/12/2023, durée intervention pour le présent constat : 1heure. 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.

L'objet du contrat est réalisé suivant nos conditions générales et particulières de vente et d'exécution : prestations de service. Le présent rapport comporte 13 pages.

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

- Localisation du (ou des) bâtiment(s) :
 - Département : HAUTE GARONNE
 - Commune : ST JORY
 - Adresse, lieudit, N° de rue, voie : Route de Saint-Caprais
 - 31790 ST JORY
 - Bâtiment : D, Escalier : , N° d'étage : 1er
 - Référence cadastrale : AI 371 372 373 380 381 382 383 387 388 389 390 392 393 394
 - Désignation et situation du ou des lots de copropriété : 37 + 263
 - Dans le cas où le présent " état relatif à la présence de termites " ne porterait que sur des parties privatives d'un lot en copropriété, il doit être joint en sus du présent rapport un " état relatif à la présence de termites " portant quant à lui exclusivement sur les parties communes.
 - Informations collectées auprès du donneur d'ordre :
 - relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment : demandées et non communiquées
 - présence de termites dans le bâtiment : demandées et non communiquées
 - Pour le dépôt de la demande de Permis de Construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH indiquant les dispositifs et les protections mis en œuvre pour lutter contre les risques xylophages : demandées et non communiquées
 - Documents fournis : Relevé de propriété (non fourni), Permis de construire (non fourni), Carnet d'Information du Logement (non fourni), Acte de propriété (non fourni)
- Désignation du (ou des) bâtiment(s) :
 - Type de bien : Appartement , mitoyenneté : oui
 - Nombre de niveaux y compris les niveaux inférieurs (tels que caves, vides sanitaires...) et les niveaux supérieurs (tels que étages, comble, charpente...): 1
- Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : arrêté préfectoral du 10 Décembre 2001 Création d'une zone de surveillance et de lutte contre les termites sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne

C - Désignation du Client

- Propriétaire: M. ██████████
 - Adresse : Route de Saint-Caprais , 31790 ST JORY
- Ce dossier, ainsi que les rapports et documents associés, est exclusivement délivré au « propriétaire VENDEUR » cité en référence en vue de la réitération par acte authentique de la vente du « bien » immobilier désigné ci-dessous, et ne pourra être utilisé ni à d'autres fins, ni par quiconque ultérieurement, suivant les obligations du Vendeur conformément au Code Civil, et conformément au Code des Assurances affectant le présent contrat.
- Nota. : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, dans le cas où la personne utilisant ce document ne serait pas la personne désignée ci-dessus, doit impérativement en informer l'opérateur en diagnostic immobilier pour validation avant de l'insérer dans le dossier de diagnostic technique conformément à l'article L274-1 modifié du Code de la construction et de l'habitat. D'autres part, le dossier de diagnostic technique et les pièces annexées sont indissociablement liés à l'acte auquel elles se rapportent. La signature électronique du rédacteur de l'acte authentique et du propriétaire du bien, en fin d'acte, l'oblige et vaut pour tous documents annexés.
- Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :
 - Propriétaire de l'immeuble : *oui*

- Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite :

Conformément à la norme NF P 03-201 de Février 2016, le propriétaire donneur d'ordre ou son représentant a désigné, auprès de l'opérateur en diagnostic immobilier, soit lui-même, soit une personne physique pouvant présenter un acte de pouvoir écrit, afin d'être présente à titre contradictoire durant la durée du contrat de mission : NON .

- ✓ Dans le cas où la réponse est NON,

En l'absence du propriétaire :

- l'opérateur en diagnostic immobilier ne peut définir les limites du périmètre de repérage effectif. Seul le bâtiment(ou le lot de copropriété) matériellement apparent et accessible fera l'objet d'un état. En conséquence, l'opérateur en diagnostic immobilier ne peut réaliser par nature à des conclusions à caractère exhaustif.
- la limite du périmètre de repérage définie par l'opérateur en diagnostic immobilier sera : les pièces ou locaux du paragraphe D qui ont été visités matériellement selon les signes apparents d'occupation et de sécurité au jour de la visite. En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale. Il appartient au propriétaire de valider ces éléments avant toute remise du présent état aux tiers.
il appartient au propriétaire de déclarer que le ou les locaux visités (ceci peuvent être composés de un ou plusieurs lots de copropriété) ne font pas l'objet d'un usage de type parties communes d'un immeuble, pour lesquels le présent état ne s'applique pas. Il appartient au propriétaire de valider ces éléments avant toute remise du présent état aux tiers.
- l'opérateur en diagnostic immobilier ne pénétrera que dans les parties de bâtiment (ou du lot de copropriété) présentant aucun risque pour sa sécurité. Si tel n'est pas le cas, il pourra appliquer son droit de retrait suivant le code du Travail. Il informera le propriétaire que sa mission n'a pu aboutir à son terme. En conséquence, l'opérateur en diagnostic immobilier ne peut réaliser par nature à conclure.

Dans tous les cas, l'utilisation par le propriétaire de cet état implique sa totale validation. En conséquence, seule la responsabilité du Propriétaire sera engagée sur l'intégralité du bâtiment (ou du/des lot(s) de copropriété) quant aux conséquences de ses propres manquements.

NOTA : l'opérateur en diagnostic s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux du bâtiment afin de compléter l'état aux parties de bâtiment non visitées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire.

- Raison sociale (le cas échéant) :
- Autre, le cas échéant :

- o Si le client n'est pas le donneur d'ordre

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

Nom: SELARL DECKER

Adresse : 14 Rue Alexandre Fourtanier, 31000 TOULOUSE

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

- o Identité de l'opérateur de diagnostic :
 - Nom : E.I. Laurent PROUILLAC agissant en qualité de sous-traitant pour la société CEFAA
 - Adresse et raison sociale : CEFAA - 28 Rue des 36 Ponts 31400 Toulouse
 - Numéro SIRET : 493 435 358 00020
 - Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD – N° de police : 54587104 – Date de validité : 01/01/2024.
- o Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par un Organisme de certification : Bureau VERITAS Certification France – 60, avenue Charles de Gaulle – immeuble Le Guillaume – 92046 Paris La Défense. Date de délivrance du certificat de compétence N° 8196996 : 25/05/2019

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

Dans le cadre de la mission décrit en tête du rapport, et suivant la norme NF P 03-201 de Février 2016 : état du bâtiment relatif à la présence de termites, nous avons procédé à un examen visuel des parties visibles et accessibles des bois et matériaux en œuvre accessibles sans démontage, sans dépose de revêtement de quelques natures que ce soient du bien immobilier bâti, et aux sondages mécaniques non destructif des bois visibles et accessibles afin de rechercher les indices d'infestation de termites et/ou la présence de termites.

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

Tableau d'identification des bâtiments ou des parties de bâtiments visités, des ouvrages, composants et parties de composants de la construction, dans les parties visibles et accessibles, or ceci n'a pas été le cas pour les lieux et ouvrages cités dans le Nota 1 ci-dessous ; et dans la limite du périmètre de repérage effectif défini par le propriétaire :

Liste des locaux visités : Séjour_Kitch, Salle de Bains_WC, Chambre 1, Terrasse

BATIMENTS et parties de bâtiments visités(a)	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c) *
- Suivant la liste des locaux ci-dessus par un examen visuel des parties visibles et accessibles	recherche visuelle d'indices d'infestations sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois	Absence d'indices. Cette conclusion ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution).
	examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti, posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence	Absence d'indices. Cette conclusion ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution).
	examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites	Absence d'indices. Cette conclusion ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution).
	recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites.	Absence d'indices. Cette conclusion ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution).
- 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. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames.	Absence d'indices. Cette conclusion ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution).

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

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes. (Lors d'un résultat positif)

(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature (catégorie de termites en cause) et la localisation. * Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

INFORMATION SUR LE RESULTAT du diagnostic d'infestation :

- *Dans tous les cas, le propriétaire vendeur peut avoir nécessité de faire réaliser tous contrôles ou expertises, par des sondages destructifs en profondeur, pour déterminer l'état réel du « Bien », afin d'en informer tous tiers.*
- *Dans le cas d'indices d'infestation de termites, aucuns éléments de Loi, ainsi que la norme NF P 03-201 de février 2016, ne prévoit que l'opérateur en diagnostic immobilier doit déterminer l'ampleur des dégâts causés par l'infestation. Il appartient au seul propriétaire de faire réaliser tous contrôles ou expertises afin de déterminer l'ampleur des dégâts sur les ouvrages intérieurs et extérieurs du bâtiment, ainsi que la solidité des zones infestées, afin d'en informer tous tiers.*

F - Catégorie de termites en cause

Néant

Pour informations, la recherche porte sur :

- Généralités

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux). Il existe une carte précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux disponible sur le site : www.developpement-durable.gouv.fr.

- Termites présents en France métropolitaine
 - Termites souterrains

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées (voir le fascicule de documentation FD X 40- 501) :

TERMITES - Lp.23-260

CEFAA - 28 Rue des 36 Ponts 31400 Toulouse - Tél : 05.34.30.93.60 - cefaa@orange.fr
S.A.R.L. au capital de 7700 € - R.C.S Toulouse B 493 435 358 - SIRET : 493 435 358 00020

— Reticulitermes flavipes; — Reticulitermes lucifugus ; — Reticulitermes banyulensis ; — Reticulitermes grassei ;
— Reticulitermes urbis.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière est portée à l'examen de ces zones.

Les termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

- Termites dits de bois sec

L'espèce *Kalotermes flavicolis* est présente dans le sud de la France métropolitaine principalement sur le pourtour méditerranéen. Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

Le genre *Cryptotermes* est présent sur le territoire métropolitain où il est signalé de façon très ponctuelle.

Complément d'informations: il existe plusieurs modes de dissémination des termites : par essaimage, par bouturage, et par les activités humaines. Durant la limite de validité du présent document et en cas de doute sur la présence d'insectes survenus après la date de visite du bien et comme indiqué au §A « 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 » ; l'opérateur en diagnostic s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux afin de compléter le constat.

G- Identification des bâtiments et/ou parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Il convient au propriétaire de permettre au constatant de lui procurer tous les moyens d'accès à l'ensemble des locaux en toute sécurité et de procéder aux démontages nécessaires. Or ceci n'a pas été le cas pour les lieux et ouvrages cités dans le Nota 1 ci-dessous ; et pour les locaux suivants :

SANS OBJET

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

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 :

Observations sur les conditions de la visite	Ensemble du bien : Locaux encombrés
--	-------------------------------------

Et,

NOTA 1: Pour les paragraphes E, G, H :

- Sont considérés de fait les lieux non visités : *tous réseaux enterrés et leurs accessoires associés* (notamment : regard de visite), *les volumes et parties d'ouvrage, pièces, caves, toitures ou volumes non sécurisés ou inaccessibles par manque d'accès* (dont notamment : tous volumes présentant une hauteur libre inférieure à 0,60m; absence de trappe d'accès pour les combles ou grenier, vide sanitaire; absence de clé de portes ou de trappes ou de cadenas ; travaux en hauteur ; plénum technique ; trappes de combles/grenier de surface inférieure à 0,60m² dont la longueur d'un côté étant au moins de 0,60m et non munie d'une barre d'accrochage d'échelle ; trappes de vide sanitaire de surface inférieure à 0,60m² dont la longueur d'un côté étant au moins de 0,60m et une hauteur libre de 0,60m minimum et 1,30m au droit de canalisations techniques ,...), *volumes inaccessibles sans démontage ou création d'accès* (dont notamment : pas de trappes d'accès, zone située sous l'habillage de baignoire, Gaines techniques, dépose des grilles d'accès impossible sans dégradation, dépose de tuiles ou de couverture pour y aménager une ouverture, ...), *sans destruction* (dont notamment : intérieures des murs, de planchers, de plafonds, dépose de cimaises, de voliges, de sous toiture ,...) *ou sans moyens spécifiques d'accessibilité* ; et ceci quelques soient les cas en toute sécurité pour l'opérateur de repérage .
- Sont considérés de fait les ouvrages non examinés : matériaux ou ouvrages inaccessibles sans destruction, matériaux ou ouvrages accessibles sans moyens spécifiques d'un tiers ou sans l'aide d'un tiers. Soit : *conduits et gaines sur toutes leurs longueurs*(dont notamment : conduits de cheminée, conduit d'allure véhiculant des fumées produits de combustion, coffres de gaines techniques, goulottes et boites contenant des matériaux visitables sur toutes sa longueur (comme celles situées sur ou sous isolation en combles), tous conduit de ventilation ou d'extraction d'air, conduits de descente d'eau pluvial et d'eau usées, puits, tous conduits d'allure vertical ou horizontal,...), *matériaux sous revêtements collés*(dont notamment : linoleum, moquettes,...), *encombrés ou masqués, sous faces des parquets, plinthes, cadres, moulures, lambris..., bois enfermés dans planchers, murs ou plafonds...faux-plafonds, faux planchers recouverts d'isolant* (dont notamment : inaccessibles sans dépose totale de l'isolant, ...), *charpentes et autres matériaux rattachés au bâti inclus dans un volume non accessible* (dont notamment : pas de trappes d'accès dans un comble/grenier impliquant un détuilage ou une dépose de la couverture pour y aménager une ouverture, pas de trappes d'accès dans un vide sanitaire, ...), *charpentes et autres matériaux rattachés au bâti inclus dans un plafond de type rampant* (dont notamment : inaccessibles sans dépose totale de la couverture, ...), *les lieux encombrés* (dont notamment : occupation par des objets sur les sols de la pièce, isolation sur planchers des combles,...) *ou masqués par du mobilier, les stocks de bois de chauffage...*
- Dans le cadre de l'évaluation des risques : pour les sondages réalisés en hauteur, l'opérateur de repérage met en œuvre le ou les modes opératoires exigés par le Code du Travail. Ces prescriptions visent à limiter les risques liés à son intervention comme l'indique la brochure INRS ED 6110.

Les moyens d'accès à chacune des zones à sonder (qu'elles soient en hauteur ou pas) doivent être mis à disposition par le propriétaire : il appartient au donneur d'ordre de respecter l'article R. 4323-58 du code du travail qui impose que « les travaux

temporaires en hauteur sont réalisés à partir d'un plan de travail conçu, installé ou équipé de manière à préserver la santé et la sécurité des travailleurs. Le poste de travail est tel qu'il permet l'exécution des travaux dans des conditions ergonomiques. ». Pour cela, une approche réglementaire nécessite de toujours hiérarchiser le choix des moyens mis en œuvre, en se référant aux principes de prévention, hiérarchisés dans l'article L4121-2 du Code du Travail.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, les obligations réglementaires ne sont pas remplies et respectées. Ceci constitue une exception d'inexécution au contrat selon les Art. 1219 et 1220 du Code Civil. Des investigations complémentaires et sondages destructifs réalisés par un professionnel qualifié ont été demandées auprès du propriétaire donneur d'ordre. Le propriétaire donneur d'ordre a indiqué à l'opérateur de repérage ne pas pouvoir mettre en œuvre les moyens d'accès, en toute sécurité au jour du repérage. L'opérateur de repérage lui a signifié qu'il ne peut donc réaliser par nature à des conclusions à caractère exhaustifs et n'est pas en mesure de réaliser sa mission avec certitude afin de déterminer l'état réel du bien. La responsabilité du propriétaire donneur d'ordre reste intégrale et seule engagée sur les éléments des lieux et ouvrages précités.

Nota 2 : l'opérateur en diagnostic s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles bâtis non examinées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle en toute sécurité des zones concernées auront été prises par le propriétaire. D'autre part, dans le cas où tous tiers (dont l'acquéreur) ne demande pas préalablement à tous actes, et n'en donne pas suite volontairement, toutes demandes de visites et investigations complémentaires, alors ce dernier rentre dans le champ contractuel.

I - Constatations diverses

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre. Cependant, la situation de ces autres agents sera indiquée, à titre d'information, au regard des parties de bâtiments concernées. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme AFNOR NF P 03-200 en vigueur;

Localisation	Commentaires
Ensemble ou parties du bâtiment(s) concerné(es) : dans la limite du périmètre de repérage effectif défini	<i>A titre d'information, absence d'indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois. Ce constat ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution). Nous vous conseillons de faire intervenir un professionnel qualifié afin d'en déterminer leurs natures et leurs ampleurs, d'identifier les travaux nécessaires au vue de l'état du bien.</i> Le propriétaire ne nous a pas commandé une mission « Agents de dégradation biologique du bois - Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis et sur les ouvrages-Modalités générales » suivant la norme NF P 03-200 en vigueur.

Et suivant le cas, selon la norme AFNOR NF P 03-201, autres constatations diverses et/ou observations :

Observations	Commentaires*
- Périmètre externe du bâtiment 10 mètres de distance dans les limites de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment.	Sans Objet
A titre d'information, examen des abords du bâtiment, dans la limite cadastrale du terrain, et/ou dans les limites apparentes de propriété.	Sans Objet
Signes de traitement antérieur pour information, ces traitements ont une efficacité dégressive dans le temps	Non, sur les parties visibles et accessibles au jour de la visite

* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites. Cette information ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. conditions particulières d'exécution).

J - Moyens d'investigation utilisés

La visite est réalisée par inspection visuelle, par sondage des bois visibles et accessibles à l'aide d'un poinçon, un marteau pic, un ciseau à bois, d'une lampe halogène 9 volts, d'une loupe, d'un humidimètre dans les parties accessibles, visibles et susceptibles d'être démontées sans outils. Pour les accès et éléments à examiner en hauteur, conformément au telles du code du Travail, les moyens nécessaires doivent être mis en œuvre par le propriétaire et conformément à la législation du Code du Travail.

- Les mesures ont été effectuées avec des appareils de mesure conforme aux indications de la norme AFNOR NF P 03-201: Contrôleur Humidimètre : GE Sensing Protimeter Surveymaster

K – Durée de validité

En cas de vente d'un immeuble bâti, cet état peut être utilisé conformément à l'Article L.271-5.

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

- date d'établissement du rapport : 18/12/2023



Fait à ST JORY , le 18/12/2023

Nom et prénom de l'opérateur : E.I. Laurent PROUILLAC

Note –

Un modèle de rapport est fixé par arrêté. (Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites)

Référence au présent document : Un examen de l'ensemble des lots (sous réserves des informations communiquées par le(s) demandeur(s) privé(s) ou professionnel(s) objets du présent constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti a été effectué tel que décrit ci-dessus.

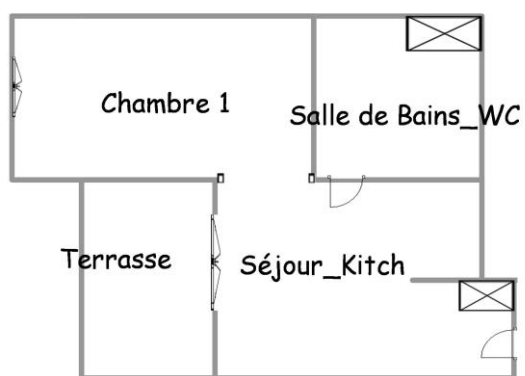
Nota. 1 – Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L.126-4 et R 126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ✓ Article L. 126-4 du Code de la construction et de l'habitation : Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.
- ✓ Article R.126-2 du Code de la construction et de l'habitation : La déclaration de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, prévue à l'article L. 126-4, est adressée, dans le mois suivant les constatations, au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé en mairie. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 126-42. Elle est datée et signée par le déclarant.

Pour information : dans le cas de présence de termites, nous vous conseillons de faire intervenir un professionnel qualifié afin de définir un traitement curatif à long terme.


Nota. 2 – CEFAA atteste que : conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état. CEFAA atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

CEFAA atteste que : ni la personne citée au premier alinéa de l'article R. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, ni son employé ne peut recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.



Nota : Document sans échelle ni mesure, non contractuel destiné au repérage des parties de l'immeuble bâti.

• Attestation de compétence



BUREAU VERITAS
Certification

Certificat
Attribué à

Monsieur Laurent PROUILLAC

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des articles relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

Annexe sans mention	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Valeur du certificat
Annexe sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation intérieure de locaux à usage d'habitation, des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	26/05/2019	25/05/2024
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2016 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation intérieure de locaux à usage d'habitation, en complément de l'ajout de l'amiante, et les critères d'accréditation des organismes de certification	25/06/2019	24/06/2024
Electricité	Arrêté du 6 juillet 2018 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	11/10/2019	10/10/2024
Gaz	Arrêté du 6 avril 2017 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	28/10/2019	27/10/2024
Ploomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2008 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constatés de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'empoisonnement par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	11/10/2019	10/10/2024
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2005 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	04/12/2019	03/12/2024

Date : 25/10/2019

Jean-Michel Lauriatz, Directeur Général

Numéro de certificat : 81968986

* Sans équivoque du respect des disciplines certifiées et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au, voir ci-dessus.


Des informations supplémentaires concernant la pertinence de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.com

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense

• Attestation d'assurance

Assurance et Banque



SARL CEFAA
28 RUE DES TRENTE SIX PONTS
31400 TOULOUSE FR.

AGENT
MM WAILLY ET HUBSCHWERLIN
10 ROUTE D'ESPAGNE
31100 TOULOUSE
Tél : 0561638688
Fax : 0561639684
Email : AGENCE.WHTOULOUSE@AXA.FR
Ponctuelle : 0031180144

ATTESTATION

Vos références :
Contrat n° 5454587104
CLIENT n° 3118594504

AXA France IARD, atteste que

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 5454587104 ayant pris effet le 01/01/2018
Le présent contrat garantit, ou les activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- pour la location : le DAPP (diagnostic amiante partie privatives)
- attestation de superficie Loi CARREZ - Loi ALUR pour la vente / attestation de superficie habitable pour la location (Loi BOUTIN)

1/ en cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution du dossier technique, et visés aux 1° à 7° de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitat

2/ en cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

3/ Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique;

4/ L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique;

5/ 052620210107

6/ L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'habitation;

7/ L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 3-3, Terrasse de l'Écluse - 92177 Nanterre Cedex 722 859 460 R.C.S. Nanterre
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 3118594504
Opérateur agréé par l'Etat pour les garanties prévues par l'AXA Assurance

de l'habitation;

- ❑ L'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu à l'article L125-5 du Code de l'environnement dans les zones mentionnées au même article
- ❑ Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'habitation;
- ❑ L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation;
- ❑ L'information sur la présence d'un risque de mérule prévu à l'article L133-9 du code de la Construction et de l'habitation

Diagnostic technique SRU

Etats des installations d'assainissement non collectif

Valeur vénale

Diagnostic de conformité aux normes de surface et d'habitabilité – prêt à taux zéro

Diagnostic relatif à la présence d'insectes xylophages (autres que termites) et champignons lignivores

Diagnostic normes d'habitabilité dans le cadre de l'aliénation de biens immobiliers par des organismes d'habitations à loyer modéré.

Certificats de surface (Loi Carrez)
Etats des lieux locatifs

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

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2023 au 01/01/2024 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'années d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à TOULOUSE le 4 janvier 2023
Pour la société



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 032 Euros
Siège social : 15, Paroisse de Notre-Dame-de-la-Sonne, 31000 Toulouse
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse
N° de RCS : 312 088 996
N° de SIREN : 312 088 996
Site internet : <http://www.axa-assurance.fr>

CONDITIONS PARTICULIERES D'EXECUTION

TEXTES DE REFERENCE

- ❖ L'Ordonnance 2005-665 du 8 juin 2005 relative au diagnostic technique et ses textes d'application ;
- ❖ Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 modifié tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;
- ❖ Décret N° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;
- ❖ Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- ❖ Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification
- ❖ Arrêté du 25 mars 2019 modifiant l'arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification
- ❖ La norme AFNOR NF P 03-201 de février 2016 : état du bâtiment relatif à la présence de termites.

EXECUTION DE LA MISSION

Le champ d'application du diagnostic vise exclusivement l'état relatif à la présence de termites dans les immeubles bâtis est limité (sauf mission différente expressément définie et spécifié à la commande du Client) à la recherche par un contrôle visuel, au moment de l'intervention, de traces visibles d'infestations de termites, d'altérations provoquées par les termites ou d'indices d'infestations de termites, de les repérer et d'en dresser le constat en applications de la réglementation en vigueur au lieu et à la date du diagnostic. La biologie et le mode de vie souterrain de la termitte implique l'inspection du 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 par rapport à l'emprise du bâtiment.

Pour les parties intérieures du bien principal, la mission se limite aux examens visuels du bois d'œuvre de l'ensemble immobilier cadastré sur les parties visibles, accessibles depuis l'intérieur des constructions le jour du contrôle, par sondage des éléments sans démolition, sans dégradations, sans manutention d'objets encombrants, sans déplacement de meubles, appareils électroménager ; aucune inspection n'a été faite dans des endroits qui demandent la démolition, le démantèlement ou l'enlèvement de tous objets, parmi lesquels entre autre : revêtements de sols collés, revêtements muraux, marchandises, plafonds, isolations, sols, ... ; et dans les endroits obstrués ou inaccessibles physiquement.

Pour les parties extérieures du bien principal, cette recherche est effectuée et se limite aux examens visuels, sauf mission expressément spécifié, aux constructions annexes décrites ainsi que les sols et végétaux aux abords de l'immeuble jusqu'à une distance de 10 mètres du bien examiné, dans les limites de propriété.

TERMITES - Lp.23-260

CEFAA - 28 Rue des 36 Ponts 31400 Toulouse - Tél : 05.34.30.93.60 - cefaa@orange.fr
S.A.R.L. au capital de 7700 € - R.C.S Toulouse B 493 435 358 - SIRET : 493 435 358 00020

Dans le cas où le propriétaire aurait fait effectuer un état parasitaire sur le bien inspecté, il s'engage à en communiquer une copie à l'Opérateur de Diagnostic Immobilier le jour de la visite et à l'informer de toutes modifications apportées pour réparer d'éventuelles dégradations visibles.

- L'absence d'indices d'infestation signifie qu'il n'a pas été possible de détecter leur présence et/ou traces visibles de présence suivant la méthode d'investigation préconisée par la norme.

- Dans le cas où l'Opérateur de Diagnostic Immobilier conclut à la présence d'indices d'infestations de termites, cela n'exclut pas la possibilité d'une éventuelle activité en sous face ou en sous-œuvre qui peut être mise en évidence lors de travaux de rénovation ou de démolition ; par exemple démontage de doublage, de cloison, de parquet, etc... . Dans ce cas, l'Opérateur de Diagnostic Immobilier ne pourra être mis en cause. En conséquence, les termites sont des insectes en perpétuelle activité, les traces d'indices et/ou dégradations laissées seront considérées comme actives.

L'Opérateur de Diagnostic Immobilier engagera les procédures nécessaires vis-à-vis de l'obligation d'en faire déclaration à la mairie de votre commune.

- Selon la norme, l'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance des bois et matériaux ; même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandu l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux par la présence ou l'absence d'indices d'infestations de termites dans l'immeuble, et d'établir un « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ». De plus, Le présent rapport n'a pas vocation à être utilisé en tant que cahier des charges pour la réalisation de travaux de traitement préventif et/ou curatif des bois en cas de signalement de dégradations dues à des termites.

- L'opérateur de diagnostic est missionné pour effectuer les contrôles prévus. Il n'est ni missionné pour une quelconque opération de maintenance ni pour intervenir sur le bâtiment ou ses équipements et aucune demande ne peut lui être formulée dans ce sens.

Obligations du propriétaire donneur d'ordre :

1. Le donneur d'ordre adresse à l'opérateur un ordre de mission écrit dans lequel :

- Le donneur d'ordre ou son représentant, informe préalablement l'opérateur de : - la localisation du (ou des) bâtiment(s) (département, commune adresse, lieu-dit, voie et numéro, étage, références cadastrales, règlement de copropriété) ; - la nature du bâtiment (appartement, maison individuelle, bâtiment isolé, mitoyenneté) ; - l'usage du bâtiment (habitation ou autre) ; - le type de bâtiment(structure) et son âge ; - le nombre de logements ; - le nombre de pièces à examiner ; - l'existence de combles, de vide sanitaire et leur accessibilité ; - l'historique de traitements des bois et/ou éléments d'ouvrages, travaux, outils et moyens utilisés ; - son identité complète, sa domiciliation, ceux du (ou des) propriétaires et destinataires du rapport

- Le donneur d'ordre ou son représentant, identifie et assure l'accessibilité des zones, parties d'ouvrages, éléments d'ouvrages visibles (notamment ceux comportant du bois). De même, le donneur d'ordre ou son représentant signale à l'opérateur les parties qui ne seront pas contrôlées et les motifs de ces impossibilités.

- Le donneur d'ordre ou son représentant, identifie les zones, parties d'ouvrages, éléments d'ouvrages cachés ou inaccessibles (notamment ceux comportant du bois : raidisseurs, linteaux, lattis, etc.).

2. Information des occupants : le donneur d'ordre ou son représentant informe par écrit l'occupant de la nécessité d'accéder aux zones et partie d'ouvrages à contrôler.

3. De manière générale : le donneur d'ordre ou son représentant s'assure que les locaux, leurs dépendances et les parties et éléments d'ouvrages à examiner soient accessibles et sondables. Ainsi, il veillera par lui-même aux travaux de mise au jour (dépose de revêtements, ébrasements, retrait de doublages, etc.) des parties ou éléments cachés ou inaccessibles s'il souhaite être exonéré de responsabilité sur ces parties ou éléments, ainsi qu'au déplacement des meubles et appareils encastrables, au retrait et à la remise en place des revêtements afin d'obtenir la visibilité des éléments d'ouvrages.

4. L'opérateur attire ici tout particulièrement votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire et/ou donneur d'ordre resterait pleinement engagée sur les locaux, zones, parties ou éléments d'ouvrages qui ne peuvent être contrôlés et leurs conséquences.

Obligations de l'opérateur en diagnostic immobilier:

- L'opérateur a pour obligation de signaler dans le rapport, si elles sont préalablement identifiées et signalées par le donneur d'ordre, les zones, éléments, constituants ou parties non visibles, non visitables, non sondables et les motifs correspondants dans la rubrique « exclusions ». Il en va de même des zones, éléments, constituants ou parties non visibles, non visitables et non sondables identifiées par l'opérateur sans qu'elles lui aient été préalablement signalées et qui ne sont pas visibles ou sondables.

- L'opérateur rappelle ici que sa responsabilité est limitée aux points effectivement vérifiés, et qu'elle ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de l'inaccessibilité et/ou de la non identification et signalisation préalable par le propriétaire donneur d'ordre.

- Le bien diagnostiqué doit être vide de meubles. L'inspection est limitée aux zones accessibles par l'opérateur dans la partie privative du bien, les zones et parties d'ouvrages rendues visibles accessibles par le donneur d'ordre sans déplacement de meubles ni opération de manutention, ni démontage. L'intervention consiste en un examen visuel : -Recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ; -Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons,...) ; -Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sols ou muraux,...) ; -Recherche et examen des zones favorables au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, zones humides, branchements d'eau, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, etc.) ; - Sondage de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc... .

- Le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » ne portant que sur les parties privatives objets des présentes, 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 pour les parties privatives visitées.

Dans le cas où le présent « état relatif à la présence de termites » ne porterait que sur des parties privatives d'un bien en copropriété, afin que vous soyez exonéré des voies de recours de tous autres acquéreurs, pour le vice caché que pourrait constituer « la présence de termites dans les parties communes », il doit être joint en supplément du présent rapport un « l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment des

parties communes de l'immeuble », qui 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.

- Notre responsabilité ne saurait être engagée en cas d'invasion de parasites ultérieure au jour de notre visite, ne pouvant notamment préjuger de l'état parasitaire des immeubles ou terrains avoisinants ou mitoyens et des risques de propagation afférents, ni des traitements qui seront éventuellement fait sur ces dits immeubles.

Information sur les autres agents de dégradation du bois :

Les insectes xylophages et leurs traces qui sont recherchés sont limités exclusivement aux termites de la métropole de la famille Rhinotermitidae (termites sous-terrain) et de la famille Kalotermitidae (termites bois sec), sauf demande expresse d'extension de l'investigation aux autres agents de dégradation biologique du bois (insectes à larves xylophages, champignons lignivores et lignicoles).

Ces derniers peuvent toutefois être signalés en observation sans que ce signalement préjuge d'une recherche exhaustive et que la présence ou l'absence éventuelle de signalement de ces autres agents de dégradation biologique du bois puisse faire l'objet d'un appel en garantie.

Information générale préalable au diagnostic :

Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles R126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'opérateur de diagnostic immobilier 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 du bien 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 propriétaire et/ou donneur d'ordre adresse un acte de mission précisant les conditions d'intervention de l'opérateur ; ainsi qu'un acte de pouvoir écrit pour désigner une personne en contradictoire.

La présence d'agents de dégradation biologique des bois autres que le termite, ne faisant pas l'objet d'une information écrite de l'acquéreur constitue un vice caché. Si le donneur d'ordre ou son représentant souhaite rendre opérante une clause d'exonération de garantie du vice caché constitué par la présence de ces agents de dégradation, il doit formuler préalablement la demande par écrit à l'opérateur quant à cette recherche spécifique. Cette démarche donne lieu à un surcoût qui doit figurer dans l'ordre de mission précisant les conditions d'intervention de l'opérateur.

NOTA : Dans le cas où le « Client » n'aurait pas effectué le règlement intégral de la facture correspondante, suivant le contrat de prestations de service, du présent Dossier de Diagnostic Technique comprenant les diagnostics techniques réalisés dans les conditions définies par les dispositions réglementaires qui les régissent:

- Le présent Dossier de diagnostic technique SERA EXCLU de tous domaines de l'Assurance obligatoire relevant de la police d'assurance du « Prestataire » suivant les Art. L.271-4 à -6, Art. R. 271-2. du Code de la construction et de l'habitation.
- En conséquence, le présent Dossier de diagnostic technique, fourni par le « Client » vendeur, ne pourra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Dans le cas de son utilisation par le « Client », mandataires ou tous tiers, cela relèvera de l'Art. 441-1 du Code Pénal. De plus, elle exonère de fait le « Prestataire » de la responsabilité au titre des articles 1792 du Code Civil.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra être ordonner à la jonction d'un appel en cause par tous tiers.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra s'entendre condamner à relever et garantir le « Client » à toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre en principal, frais et accessoires.

NOTA : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, doit demander préalablement tous autres contrôles ou expertises qui, même non obligatoire, visent les domaines susceptibles d'être invoqués par le ou les tiers, notamment le tiers-acquéreur. À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
DANS LE BATIMENT**

Article 1 – ORDRE DE MISSION

Entre ;

CEFAA, entreprise individuelle, de nom commercial CEFAA, ayant son siège au 28 Rue des 36 Ponts 31400 Toulouse, N° SIRET : 493 435 358 00020, ci-après désigné le « Prestataire », ou « l'Opérateur en Diagnostic Immobilier (ODI) »; et

Le donneur d'ordre « Propriétaire vendeur » du « Bien », ou le « Mandataire », ou le « Mandataire Professionnel » (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, ci-après désigné le « Client » ; il a été convenu:

La présente mission est un contrat de prestations de service synallagmatique ayant pour objet l'établissement d'un rapport d'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment conforme à la législation en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du département considéré, dans le cadre de la vente du « Bien » de type Appartement à réaliser à l'adresse du « Bien » ci-dessous désigné; afin que le « Client » respecte ses obligations suivant l' art. L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitat. Le « Client » déclare jouir de la capacité et des pouvoirs pour conclure le présent contrat.

Le « Client » reconnaît avoir pris connaissance et accepte sans réserve les conditions générales et particulières de vente et d'exécutions du « Prestataire ». Ainsi, et par la production et la livraison du présent dossier, le contrat est de fait accepté sans réserve par le « Client ». Le « Client », doit dans le cadre de la mission de l'« ODI », lui assurer un accès sécurisé à toutes les parties du « Bien », lui fournir tous documents et informations utiles au déroulement de la mission.

Le « Client » a été informé au préalable de ses obligations contractuelles envers les tiers.

OBJET de la Mission	Contrat de prestation de service : Diagnostic Immobilier
---------------------	--

DATE de l'Ordre de Mission	19/12/2023
----------------------------	------------

Ce dossier est la propriété du PROPRIETAIRE Vendeur :

IDENTITÉ	M. ██████████
----------	---------------

ADRESSE	Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY
---------	---

En cas d'absence du « Client » propriétaire du « Bien », désignation par le « Client » d'une personne physique afin d'être présente à titre contradictoire durant la durée du contrat de mission, et d'en informer le « Prestataire » : NON.

La personne physique désignée devra fournir au « Prestataire » un acte de pouvoir ou de procuration en mandat spécial écrit.

Ce dossier de Diagnostic Technique, ainsi que les rapports et documents associés, est exclusivement délivré au « propriétaire » cité en référence en vue de la réitération par acte authentique de la vente du « bien » immobilier désigné ci-dessous, et ne pourra être utilisé ni à d'autres fins, ni par quiconque ultérieurement, ni avant le paiement intégral de la facture correspondante. Ne constitue un paiement au sens de la présente disposition contractuelle, que l'encaissement effectif du titre créant l'obligation de payer. (Clause de réserve de propriété - Loi 80-335 du 12.05.1980)

Article 2 – Rappel des textes réglementaires et normatifs s'appliquant à la mission :

- L'Ordonnance 2005-665 du 8 juin 2005 relative au diagnostic technique et ses textes d'application ;
- Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 modifié tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;
- Décret N° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;
- Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- La norme AFNOR NF P 03-201 de février 2016 : état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Article 3 – DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE exacte du bien à diagnostiquer	Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY
--	---

Dans le cadre d'un « Bien » en copropriété

RÉFÉRENCES DE COPROPRIÉTÉ	Sans objet _ 37 + 263,
---------------------------	------------------------

PRÉCISION D'ACCÈS AU BIEN IMMOBILIER	Étage : 1er, Porte : 106
--------------------------------------	--------------------------

Le « Prestataire » transcrit dans ce rapport les informations communiquées par le « Client ». La vérification de la conformité du titre de propriété et du règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission.

EXECUTION DE MISSION

Article 4 – Conditions générales d'intervention :

- Pour permettre au « Prestataire » de mener à bien sa mission, le « Client » doit fournir les éléments suivants :
 - commune, adresse du site, référence cadastrale et n° de lot le cas échéant ;

Pour chaque bâtiment :

- usage (habitation, commercial, etc.) ;
 - nature (maison individuelle, bâtiment isolé, mitoyenneté, etc.) ;
 - type (ossature, pierre de taille, etc.) et âge ;
 - nombre de logements ;
 - nombre de pièces ou de salles ;
 - accessibilité des parties de bâtiment, ouvrages, parties d'ouvrage et éléments à examiner ;
 - historique (traitement, éléments relatifs à la présence de termites, travaux de rénovation, réhabilitation).
- s'assurer que tous les locaux et leurs dépendances sont accessibles en toute sécurité et sans encombrement lors du repérage ; fournir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour accéder à certains composants ou parties de composants à inspecter.
 - mettre le « Prestataire » en rapport avec toutes personnes concernées par le repérage in situ et les informer de leurs obligations.
 - L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.
 - De plus :
- nous demandons au propriétaire d'assurer l'accessibilité en toute sécurité à tous les éléments suivants : volumes et parties d'ouvrage, pièces, caves, charpentes ou volumes non sécurisés ou inaccessibles par manque d'accès (dont notamment : absence de trappe d'accès pour les combles ou grenier, vide sanitaire; absence de clé de portes ou de trappes ou de cadenas ; hauteur supérieure à 3m ; plénum technique ; trappes de combles/grenier de surface inférieure à 0,60m² dont la longueur d'un côté étant au moins de 0,60m et non munie d'une barre d'accrochage d'échelle ; trappes de vide sanitaire de surface inférieure à 0,60m² dont la longueur d'un côté étant au moins de 0,60m et une hauteur libre de 0,60m minimum et 1,30m au droit de canalisations techniques ,...), volumes inaccessibles sans démontage (dont notamment : pas de trappes d'accès, zone située sous l'habillage de baignoire, Gaines non contrôlées : dépose des grilles d'accès impossible sans dégradation, dépose de tuiles ou de couverture pour y aménager une ouverture, ...), sans destruction (dont notamment : dépose de voliges, de plancher,...) ou sans moyens spécifiques d'accessibilité ; et ceci quelques soient les cas en toute sécurité pour l'opérateur en diagnostic immobilier .
 - nous demandons au propriétaire d'assurer l'accessibilité en toute sécurité à tous les éléments suivants : matériaux ou ouvrages inaccessibles sans destruction, matériaux ou ouvrages accessibles sans moyens spécifiques ou sans l'aide d'un tiers. Soit : matériaux sous revêtements collés(dont notamment : linoleum, moquettes,...), encombrés ou masqués, sous faces des parquets, plinthes, cadres, moulures, lambris..., bois enfermées dans planchers, murs ou plafonds..., faux planchers recouverts d'isolant (dont notamment : inaccessibles sans dépose totale de l'isolant, ...), charpentes et autres matériaux rattachés au bâti inclus dans un volume non accessible (dont notamment : pas de trappes d'accès dans un comble/grenier impliquant un dévissage ou une dépose de la couverture pour y aménager une ouverture, pas de trappes d'accès dans un vide sanitaire, ...), charpentes et autres matériaux rattachés au bâti inclus dans un plafond de type rampant (dont notamment : inaccessibles sans dépose totale de la couverture, ...), les lieux encombrés (dont notamment : occupation par des objets sur les sols de la pièce, ...) ou masqués par du mobilier, les stocks de bois de chauffage,...

Article 5 – Modalités d'investigation

Le « Prestataire » met en œuvre tous les moyens notamment humains, organisationnels et techniques, nécessaires à la bonne exécution de la mission qui lui est confié.

Le « Prestataire » s'engage à confier la mission à une ou plusieurs personnes physiques répondant aux critères d'indépendance, d'assurance d'impartialité et de certifications des compétences fixés par la réglementation (notamment article L271-6 du CCH). Ces personnes : prennent en compte les éléments remis ou communiqués par le « Client » ; organisent un cheminement logique permettant la visite systématique de toutes les parties du « Bien » faisant partie du périmètre de repérage.

Article 6 – Rémunération et délais :

- La mission sera réalisée moyennant la somme intégrée dans le contrat de prestations de service : diagnostics Immobiliers, majorée éventuellement des couts variables de la mission (prélèvements, analyses, etc...).
- Le délai de livraison du rapport d'état du bâtiment relatif à la présence de termites est de 48 heures, hors complément de résultats d'analyses (Prévoir un délai d'environ 30 jours ouvrés si analyse(s) en laboratoire).
- Modalités de paiement : paiement immédiat à la fin de la visite du bien.

Cachet de l'entreprise
Signature de l'Opérateur de Diagnostic Immobilier :



Date de commande : 19/12/2023

Signature « Client », précédée de la mention « bon pour accord »

Nota. – Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles R126-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Etat des risques, pollutions et sols

Cet état, établi par le propriétaire vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble. Formulaires disponibles : <https://www.georisques.gouv.fr/information-des-acquereurs-et-locataires>, ou, suivant l'Arrêté du 9 juin 2021 portant modification de l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques, et, le Décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques.

Comment remplir l'Etat des risques, pollutions et sols ?

2 étapes :

D'une part compléter **les informations relatives à l'immeuble**, 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, à compléter par le propriétaire-vendeur ou le bailleur.

Toutes les informations sont disponibles en mairie de votre commune. Elle peuvent aussi être disponibles en Préfecture de votre commune ou sur le site erial.georisques.gouv.fr/#/.

Informations que vous devez compléter :

Selon le cas, voici les lignes où vous devez cocher une case sur le modèle ci-joint

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS [PPR N], DES RISQUES MINIERES [PPR M], DES RISQUES TECHNOLOGIQUES [PPR T]

Tout bien immobilier loué ou vendu répondant à au moins une des deux conditions suivantes doit faire l'objet d'un état des risques naturels, miniers et technologiques :

- le bien est situé dans une commune ayant un niveau de sismicité supérieur à 2 ;
- le bien est situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn), miniers (PPRm) ou technologiques (PPRt) prescrit ou approuvé

Ces informations, disponibles auprès de la Préfecture, sont selon le cas à reporter sur le modèle joint. Il appartient au propriétaire-vendeur ou au bailleur d'en vérifier la concordance avec les informations disponibles auprès de votre Mairie. En cas de litige, seules les documentations, informations et cartographies en version papier disponibles en Mairie font foi.

L'immeuble est situé dans le **périmètre** d'un PPR **N**, PPR **M**, PPR **T**, 1 **oui** **non**

¹ si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : (indication des risques recensés dans le périmètre d'un PPR)

La première étape de l'élaboration du PPR consiste à délimiter les espaces qui seront étudiés, cartographiés et réglementés. Le décret 95-1089 du 5 octobre 1995 précise dans son article 2 que « l'arrêté prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles détermine le périmètre mis à l'étude et la nature des risques pris en compte ». Cependant ce périmètre doit s'inscrire dans un espace géographique homogène : le bassin de risque.

Par exemple pour le risque inondation : Le bassin de risque correspond à une entité géographique cohérente au regard des critères topographiques, géologiques, morphologiques et hydrodynamiques dont l'occupation conduit à exposer les hommes, les biens ou les activités aux aléas d'inondation. Le périmètre doit aussi comprendre les zones non directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux (Loi N° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée article 40-1).

Ce raisonnement conduit normalement à définir un périmètre d'étude pluri-communal pouvant parfois couvrir de vastes territoires.

Dans tous les cas, le périmètre d'étude du plan de prévention ne préjuge pas des zones qui seront réglementées par le PPR et qui pourront effectivement porter sur tout ou partie de la zone prescrite, en fonction des aléas et des enjeux existants ou futurs.

Le périmètre d'un plan de prévention est donc distinct des plans de zonage des aléas contenu dans le périmètre d'un PPR.

Grâce aux informations et aux cartographies disponibles dans le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) de la commune, déterminez quelles procédures (3) et quels risques (4) vous concernent. Si aucune cartographie n'est encore disponible pour un PPRn (phase de prescription, par exemple), considérez par défaut l'immeuble comme étant concerné par le PPR, donc dans le périmètre de la procédure PPR (cochez Oui) du risque correspondant (cochez la case ad hoc).

LES PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

Le formulaire exige une information sur l'existence de prescriptions de travaux associée aux PPR naturels, miniers ou technologiques du bien situé dans une zone de risque pour lequel il existe un plan de prévention approuvé. En effet, à chaque PPR approuvé est associé un règlement qui doit être consulté pour compléter l'information relative à l'existence d'une prescription de travaux. Cette information, si elle n'était pas disponible sur le site de la préfecture, nécessite une consultation dans les locaux de la préfecture ou de la Mairie concernée. Conformément au Décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques : vous devez fournir pour chacun des plans de prévention des risques mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 125-23 dans le périmètre duquel se trouve le bien, un extrait de document graphique situant ce bien par rapport au zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant (disponible en mairie), ainsi qu'une information indiquant si des travaux sont prescrits par ce règlement (disponible sur le permis de construire) pour ce bien et s'ils ont été réalisés.

La réalisation des travaux prescrits par le règlement relève quant à elle de la responsabilité unique du propriétaire, conformément à l'Article R562-5 du Code de l'environnement.

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR N]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 **oui** **non**

² si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers [PPR M]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 4 **oui** **non**

⁴ si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques [PPR T]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 6 **oui** **non**

⁶ si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés **oui** **non**

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES [PPR T]

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

oui non

Secteur d'expropriation : procédure par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier, se situant dans un secteur délimité par le PPRT (zone exposée à un risque présentant un danger très grave pour la vie humaine), est forcé de le céder à la collectivité compétente (commune ou établissement public de coopération intercommunale), moyennant indemnité.

Le droit de délaissement est un droit accordé aux propriétaires d'un bien immobilier se situant dans un secteur délimité par le PPRT (zone exposée à un risque fort présentant un danger grave pour la vie humaine). Ils peuvent alors demander à la commune (ou EPCI compétent) le rachat de leur bien immobilier, à un prix qui ne tient pas compte de la dévalorisation liée au risque encouru. Le droit de délaissement peut être instauré, dans les secteurs délimités par le PPRT, par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI.

Grâce aux informations et aux cartographies disponibles dans le Dossier Communal d'Information (DCI) de la commune, déterminez quelles procédures (3) et quels risques (4) vous concernent.

L'immeuble est situé en zone de prescription

⁶ oui non

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels

oui non

L'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

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

L'article 40 de l'ordonnance du 10 février 2016 a modifié l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dans ces termes : « Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. ». Ceci a été consolidé par le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 et de l'arrêté du 28 juin 2018, NOR : SSAP1817819A, JO 30 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français.

Ne répondez à cette question que si le bien immobilier est situé dans une commune à potentiel radon de catégorie 3. Pour savoir si votre commune fait partie des communes de niveau 3, seul l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français fait figure de source de donnée réglementaire.

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

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui non

INFORMATION RELATIVE A LA POLLUTION DES SOLS

Le décret du 26 octobre 2015 est venu fixer les modalités de mise en œuvre de la loi Alur concernant les secteurs d'information sur les sols (SIS). L'inventaire des terrains pollués sera arrêté, sur avis des élus locaux, par les préfets de département avant le 1er janvier 2019.

Selon la commune et selon le cas, l'information relative à la pollution des sols est défini par arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information des sols (SIS), pour le département de la Haute-Garonne arrêté du 07/02/2019.

Information relative à la pollution de sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui non

INFORMATION SUR LES SINISTRES INDEMNISES AU TITRE DES CATASTROPHES NATURELLES

La loi du 30 juillet 2003 prévoyait déjà cette information qui figure désormais sur le formulaire. Il appartient au propriétaire de renseigner cette rubrique lors de son annexion à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T* *catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

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

oui non

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

Par les articles L. 121-22-1 à L. 121-22-12 du code de l'urbanisme, ces zones sont délimitées dans certains documents d'urbanisme afin d'adapter leur aménagement (si besoin par démontage ou démolition de certaines constructions et installations) en fonction de l'exposition au recul du trait de côte, à divers pas de temps. Les zones exposées au recul du trait de côte sont des zones délimitées dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi), les documents en tenant lieu et les cartes communales (CC) applicables aux territoires figurant sur la liste des communes impactées par le recul du trait de côte, consultable en Mairie.

Documents à fournir obligatoirement

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR de l'aléa considéré, qui concernent la ou les parcelle(s) définies dans le relevé de propriété. Le propriétaire coche les cases correspondantes pour les documents fournis dans le paragraphe

Documents à fournir obligatoirement

et

d'autre part compléter des **informations propres à l'immeuble** (terrain, maison, appartement ou autres locaux, autres biens):

- une **Attestation zone d'exposition des formations Argileuses** en application Art. 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique Sous-section 2 « Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols » à compléter par le propriétaire-vendeur.
- une **déclaration des sinistres** ayant donné lieu à indemnisation au titre du régime des CATNAT (quelque soit la localisation du bien) à compléter par le propriétaire-vendeur ou le bailleur.
- un **Etat des Risques de Pollution des Sols** en application des articles L125-7 et R125-23 du code de l'environnement à compléter par le propriétaire-vendeur ou le bailleur.

Etat des risques

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

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code Insee	Nom de la commune
Route de Saint-Caprais	31790	ST JORY
Références cadastrales : AI 371 372 373 380 381 382 383 387 388 389 390 392 393 394		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRN)		
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS* oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input checked="" type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) <input type="text" value="inondation, mouvement de terrain, sécheresse"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR NATURELS** oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) <input type="text"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS* oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) <input type="text"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES* oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input checked="" type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> date <input type="text"/>		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :		
Effet toxique <input type="checkbox"/> ou effet thermique <input type="checkbox"/> ou effet de surpression <input type="checkbox"/>		
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
> L'immeuble est situé en zone de prescription : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
- si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾ oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		

* Vérifiez sur www.erial.georisques.gouv.fr l'état actualisé de votre plan de prévention des risques (PPRN/PPRM/PPRT)

** à compléter si le bien est concerné par plusieurs PPRN

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

(2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.

(3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme.

(4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.

(5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en

zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

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

- L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution des sols

- Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle, minière ou technologique

- L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* ? oui non

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

- L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2022-750 du 29 avril 2022 ? oui non

- L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr oui non

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans

> compris entre trente et cent ans

- > L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? oui non

- > L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? oui non

Documents à fournir obligatoirement

Localisation de l'immeuble à partir du service de consultation du plan cadastral : www.cadastre.gouv.fr.

Les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR de l'aléa considéré, qui concernent la ou les parcelle(s) définies dans le relevé de propriété : Extrait cartographique de chaque aléa prescrit ou approuvé : Document(s) téléchargé(s) à partir du site de la Préfecture ou sur <https://errial.georisques.gouv.fr/>

- ◆ Si le bien est concerné par un ou plusieurs plans de prévention des risques :

- un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire ;
 un extrait du règlement concernant le bien

- ◆ Si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2,3,4 ou 5 :

- la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr

- ◆ Si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3 :

- la fiche d'information sur le radon disponible sur le site www.georisques.gouv.fr

- ◆ Si le bien est situé par un document d'urbanisme dans une zone exposée au recul du trait de côte :

- un extrait des prescriptions applicables à cette zone.

- La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité

En cas de litige, seules les documents originaux approuvés (cartes et règlements) disponibles auprès des services instructeurs de votre commune, font foi.

Nota : chacune des parties peuvent consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs. ! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés dans cet état.

Vendeur / Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur / Locataire

Nom :

M. XXXXXXXXXX

Signature :

Lieu : ST JORY

Date : 18/12/2023

Nom :

Signature :

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet :

www.georisques.gouv.fr et www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Attestation zone d'exposition des formations Argileuses

- en application Art. 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, Sous-section 2 « Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols »
- en application du Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Adresse du Bien Immobilier:
Route de Saint-Caprais
31790 ST JORY

Nous soussigné, M. ████████ ,
sis Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY ,

Attestons que le bien immobilier

se situe ⁽¹⁾

ne se situe pas ⁽¹⁾

dans une zone réglementée d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme **moyenne** ou **forte**.

(1) cochez la case correspond au cas et rayer la mention inutile.

L'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones déterminées à partir des critères énoncés ci-dessus :

- les zones d'exposition forte correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène ;
- les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène ;
- les zones d'exposition faible correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure ;
- les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

En conséquence, nous ou le maître d'ouvrage respecterons les dispositions prévues aux articles L.132-4 et suivants, R.132-4 et 132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation destinés à prévenir le risque de mouvement de terrain causé par le phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ; et les arrêtés d'application du 22 Juillet 2020.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Établi le 18/12/2023, à ST JORY

Nom et Visa du vendeur :

Nom et Visa de l'acquéreur :

Nota : chacune des parties peuvent consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs.

Ni nous en tant que propriétaire ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation ou à la diffusion, de ce document ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de cette information par un tiers. Nous n'apportons aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Les limites de validité des cartes de sensibilité aux remontées de nappes publiées sont étroitement liées à la méthodologie employée pour leur élaboration et il est recommandé de se référer aux rapports explicitant les conditions d'établissement de ces cartes. En particulier, celles-ci sont produites sur la base de l'interprétation de données ponctuelles portant sur des éléments par nature hétérogènes et ne peuvent donc prétendre représenter l'exacte réalité des choses en tout point. En conséquence et suivant les documents délivrés sur le site institutionnel www.georisques.gouv.fr, les données fournies peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. Elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration du présent document, de telle sorte que notre responsabilité en tant que propriétaire ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les contours ou les caractéristiques de certaines informations

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Préfecture de : HAUTE GARONNE

Commune : ST JORY

Adresse de l'immeuble :

Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY

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

Je soussigné, M. ██████████ ,
sis Route de Saint-Caprais 31790 ST JORY ,

Atteste que le bien immobilier

a subis ⁽¹⁾

n'a pas subis ⁽¹⁾

un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue comme telle par un arrêté interministériel, ou dans le cadre de la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique par arrêté préfectoral concernant la commune depuis 1982, pendant la période où j'en ai été propriétaire (En application des dispositions des articles L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances). Le vendeur ou le bailleur de l'immeuble doit en informer l'acquéreur ou le locataire, indépendamment de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques ou du zonage sismique.

Arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe au profit de la commune ⁽²⁾		Indemnisation : OUI/NON ⁽⁴⁾	
Nature du risque aux périodes indiquées	Date Publication ⁽³⁾		
	Arrêté	Journal Officiel	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	

(1) cochez la case correspond au cas et rayer la mention inutile.

(2) cochez la case correspond au cas et rayer la mention inutile.

(3) inscrivez ci-dessous les références pour chacun des risques indemnisés de cet ou ces arrêté(s). Préciser le type d'aléa ayant affecté le bien

- Naturel : Avalanche, Inondation, Mouvement de terrain, Sécheresse, Séisme, Tempête, etc.

- Technologique : Rupture de barrage, Transport de matière dangereuse, etc.

- Mentionner également à titre informatif, la nature des sinistres antérieurs à 1982, s'ils sont connus du vendeur ou bailleur.

(4) suivant le recensement des arrêtés relatifs à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur www.legifrance.gouv.fr. Date de parution de l'arrêté préfectoral au Journal Officiel de la République Française, reconnaissant que l'aléa est une catastrophe naturelle ou technologique.

(5) Préciser si, au titre de la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, le bien a reçu ; ou non ; une indemnisation par le biais du régime d'assurance catastrophe naturelle ou technologique.

Et

Qu'une ⁽¹⁾

Qu'aucune ⁽¹⁾

information concernant une indemnisation antérieure ne nous a été transmise par le propriétaire précédent s'il a acquis le bien après le 1er juin 2006, pour la période antérieure à la date du dernier acte authentique du bien immobilier objet du présent certificat (En application des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement),

Les renseignements peuvent également être obtenus sur demande auprès de l'assureur du bailleur ou du vendeur.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Établi le 18/12/2023, à ST JORY

Nom et Visa du vendeur ou du bailleur :

Nom et Visa de l'acquéreur ou du locataire :

Nota : chacune des parties peuvent consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs.

Ni nous en tant que propriétaire ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation ou à la diffusion, de ce document ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de cette information par un tiers. Nous n'apportons aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Les limites de validité des cartes de sensibilité aux remontées de nappes publiées sont étroitement liées à la méthodologie employée pour leur élaboration et il est recommandé de se référer aux rapports explicitant les conditions d'établissement de ces cartes. En particulier, celles-ci sont produites sur la base de l'interprétation de données ponctuelles portant sur des éléments par nature hétérogènes et ne peuvent donc prétendre représenter l'exacte réalité des choses en tout point. En conséquence et suivant les documents délivrés sur le site institutionnel www.georisques.gouv.fr, les données fournies peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. Elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration du présent document, de telle sorte que notre responsabilité en tant que propriétaire ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les contours ou les caractéristiques de certaines informations.

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte des zones à potentiel RADON

L'article 40 de l'ordonnance du 10 février 2016 a modifié l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dans ces termes : « Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. ». Ceci a été consolidé par le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 et de l'arrêté du 28 juin 2018, NOR : SSAP1817819A, JO 30 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français.

Selon le zonage informatif mis à disposition par l'IRSN, l'immeuble est situé dans une commune ainsi exposée : Au risque Radon : potentiel de Zone 1

NOTE sur les Voies d'informations et autres Obligations d'informations des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs, hors Information des Acquéreurs et des Locataires - IAL

L'état des risques naturels, miniers et technologiques n'informe que sur les risques pris en compte dans un plan de prévention des risques (prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé) et sur la qualification des zones de sismicité imposant notamment des dispositions constructives. La déclaration sur les sinistres subis (et connus), qui ne concerne que les immeubles bâtis, porte par contre sur l'ensemble du territoire.

Or une propriété peut être concernée par des risques non pris en compte dans l'IAL (risques non traités dans un PPR ou/et risques pris en compte mais non actualisés) qu'il est très souhaitable, voire nécessaire, de connaître et d'intégrer dans tout projet d'aménagement ou toute transaction.

• Information préventive, notamment sur l'existence de risques naturels et technologiques ne figurant pas dans l'état IAL

Les documents informatifs, en particulier ceux ayant fait l'objet d'un porté à connaissance préfectoral (PAC), sont pris en compte par les élus lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Toutefois, des connaissances nouvelles (à travers de cartes d'aléas ou d'expertises spécifiques) ont pu être acquises postérieurement ; par ailleurs, certaines des informations transmises peuvent essentiellement concerner des dispositions constructives, donc non prises en compte dans les POS et PLU (cas par exemple du phénomène de retrait-gonflement des argiles) ou dans les cartes communales.

Dans les communes où l'élaboration d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) est obligatoire, celui-ci donne généralement une assez bonne vision globale de la problématique risque, qu'il est néanmoins souvent souhaitable d'approfondir ensuite au vu des documents spécifiques

• Information sur l'existence de risques à partir des documents d'urbanisme

Dans le cas de la location d'un bien situé dans une zone d'exposition au bruit (PEB) d'un aérodrome, le contrat de location comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé le bien, conformément à l'art. 112-11 du code de l'urbanisme.

Dans le domaine des risques, les servitudes d'utilité publique (SUP) concernent notamment, outre les PPR, les zones directement exposées, situées à l'aval d'installations à risques (par exemple : sites nucléaires, installations Seveso seuil haut, ouvrages hydrauliques) ou les zones réservées à des aménagements de prévention (par exemple : zones d'expansion de crues).

Ces diverses servitudes ont généralement été prises en compte lors de l'élaboration du zonage du plan d'occupation des sols (POS) ou du plan local d'urbanisme (PLU) ; d'autres ont pu être instaurées postérieurement à l'élaboration ou à la révision du document d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme (CU) a pour but de renseigner en particulier sur les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, dont les SUP (article L.410-1 du Code de l'urbanisme).

La consultation du document d'urbanisme (PLU ou POS, et plus particulièrement des documents graphiques, du règlement ainsi que de l'annexe relative aux SUP ; carte communale) est donc indispensable pour connaître les conditions exactes d'occupation du sol au droit d'une parcelle déterminée et, le cas échéant, les risques pris en compte au niveau communal (par exemple du fait de servitudes ou, en l'absence de PPRN, par intégration d'une carte d'aléas).

• Obligation d'information des acquéreurs et des locataires pour toute propriété soumise à l'obligation de débroussaillage et à autres servitudes en vue de la prévention contre les incendies de forêts

Le Code forestier, en son article L.134-16, précise :

qu'en cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes résultant des dispositions s'appliquant notamment dans les communes où se trouvent des « bois et forêts classés à risque d'incendie » en application de l'article L.132-1 (par décision administrative, après avis des conseils municipaux intéressés et du conseil général ; départements considérés alors comme à risque moyen) ou des « bois et forêts réputés particulièrement exposés au risque d'incendie » conformément à l'article L.133-1 (32 départements considérés comme à risque élevé) ; qu'à l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Par ailleurs, le Code rural et de la pêche maritime prévoit, dans sa section consacrée à la déclaration d'intérêt général (DIG) ou d'urgence concernant notamment les travaux de défense contre les incendies à enjeu agricole ou forestier, que « Les acquéreurs de biens immobiliers situés dans les zones où la prévention contre les incendies de forêts est imposée doivent être informés des contraintes qu'ils subiront. Celles-ci sont mentionnées dans tout acte notarié ou sous-seing privé. » (article L.151-38-1).

• Obligation d'information annuelle des copropriétaires situés dans un secteur de délaissement d'un PPR

Le décret n° 2012-475 du 12 avril 2012 (modifiant l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) impose à tout syndicat de notifier aux copropriétaires, avant la tenue de l'assemblée générale, un état des lieux actualisé des lots délaissés dans les secteurs où, en raison de l'existence de risques importants d'accident présentant un danger grave pour la vie humaine, un droit de délaissement a été institué par un PPR.

• Obligation d'information des acquéreurs pour toute propriété ayant été concernée par l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'article L.514-20 du Code de l'environnement stipule que lorsqu'une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur et de l'informer, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de cette exploitation. Si le vendeur en est l'exploitant, il doit indiquer également si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

Cette formalité est attestée par l'acte de vente. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

• Obligation d'information des acquéreurs et des locataires pour toute propriété incluse dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaire

Lorsqu'un immeuble est inclus dans le périmètre d'une association syndicale (AS) de propriétaires, toute mutation doit faire l'objet d'une notification par le notaire au président de l'association ; le cédant doit par ailleurs informer le futur propriétaire de cette inclusion ainsi que de l'existence éventuelle de servitudes et le propriétaire doit en informer le locataire à l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail (article 4 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires).

Les AS sont fréquentes en matière de prévention notamment contre les inondations ou contre les incendies de forêt ; dans ce dernier cas, la disposition de l'ordonnance de 2004 ci-dessus citée est rappelée par le Code forestier (article L.131-5).

• L'obligation d'information des acquéreurs sur les risques miniers, hors IAL

Le Code minier, en son article L.154-2, instaure une obligation d'information pour tout vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée. Celui-ci doit également informer, dans la mesure de ses connaissances, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Le Code minier précise en outre que ces dispositions s'appliquent également à toute mutation immobilière autre que la vente.

Par ailleurs, le décret n°2006-649 du 2 juin 2006 relatif aux travaux miniers, aux travaux de stockage souterrain et à la police des mines et des stockages souterrains dispose (article 27) que « Tout exploitant est tenu (...) 3° De tenir dans ses bureaux, à la disposition des propriétaires, les plans des travaux souterrains effectués sous leur propriété ou sous leurs abords ainsi que les plans de surface correspondants ; 4° De tenir de même à la disposition des maires les plans des travaux souterrains et les plans de surface se rapportant à leur commune ».

Cette obligation de renseignement minier s'impose à l'exploitant tant que celui-ci est détenteur du titre minier.

Lorsque l'exploitant a disparu ou que le terrain, objet de la demande de renseignement minier, concerne une concession renoncée, l'information, si elle existe, est disponible : à la mairie, si une carte d'aléas a été réalisée par le Groupement d'intérêt Public (GIP) GEODERIS, constitué entre le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) et l'Institut national de l'environnement industriel et des risques (INERIS), et que celle-ci a été transmise par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) au préfet qui l'a portée à connaissance en application de l'article L. 121-2 du Code de l'urbanisme ; au département de prévention et de sécurité minière (DPSM) du BRGM, sur la base des archives de l'exploitant, si celui-ci était Charbonnages de France (CdF), Mines de potasses d'Alsace (MDPA) ou Mines d'or de Salsigne ; à la DREAL, pour les autres cas et dans la mesure des archives disponibles.

Etat des Risques de Pollution des Sols

en application des articles L125-7 et R125-23 du code de l'environnement

1. Etat des Risques de Pollution des Sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction est établi suivant le relevé documentaire des Secteurs d'information, à communiquer par la préfecture du département considéré, sur les sols mentionnés à l'article L 125-6 du code de l'environnement :

Extrait cartographique de la parcelle cadastrée identifiée : Aucun Document(s) à téléchargé(s) à partir du site de la Préfecture ;

Et,

Suivant les informations publiques issues du système d'information géographique par la CASIAS mis en œuvre en octobre 2021 outil géré par le BRGM, et du site BASOL du Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie

Informations sur le bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse, code postal et commune

Route de Saint-Caprais

Code postal
Commune

31790 ST JORY

2.1 Références cadastrales : AI 371 372 373 380 381 382 383 387 388 389 390 392 393 394

3. Identification d'un risque de pollution des sols sur le site de l'immeuble, dans sa limite cadastrale

> L'immeuble est sur un site identifié sur la base de données BASOL (a) Oui Non

> L'immeuble est sur un site identifié sur la base de données CASIAS (a) Oui Non

(a) si oui, classement du site identifié sur la base de données CASIAS

Catégorie A

Catégorie B

Catégorie B source

Catégorie C

Catégorie C reclassé en B

> L'immeuble est sur un site identifié sur la base de données ICPE (a) Oui Non

ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO,IED, répertoire Andra...)

4. Déclaration de pollution des sols

> L'immeuble a-t-il connu une pollution des sols, suivant les déclarations du propriétaire et des propriétaires précédents (b) Oui Non

(b) Si oui, le site est-il dépollué

Le site a-t-il été dépollué et demeure t'il libre de toute restriction

Oui

Non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un Secteur d'Information sur les Sols sur les sites pollués qui pourrait présenter des risques

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) Oui Non

documents de référence joints au présent état permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

Documents de référence : Selon la commune et selon le cas, Arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information des sols

Extrait cartographique: Aucun document(s) à télécharger à partir du site de la Préfecture

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

6. Nom du vendeur / bailleur

M. [REDACTED]

Visa :

rayez la mention inutile

7. Nom de l'acquéreur / locataire

Visa :

rayez la mention inutile

8. Lieu et Date

Fait à : ST JORY , le : 18/12/2023

Nota : chacune des parties peuvent consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs.

Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document UNIQUEMENT d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L511-1, L512-12-1, L514-20 et L512-6-1 du code de l'environnement.



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 16 décembre 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

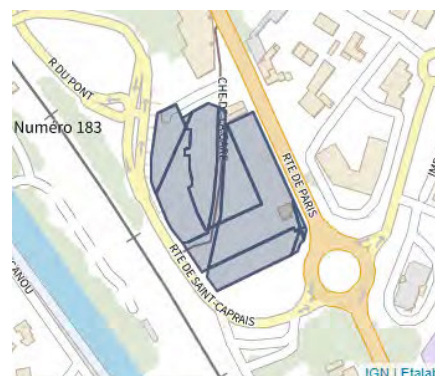
Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

31790 SAINT-JORY

Code parcelle :

**000-AI-388, 000-AI-389, 000-AI-387, 000-AI-390, 000-AI-382,
000-AI-383, 000-AI-394, 000-AI-373, 000-AI-371, 000-AI-372,
000-AI-392, 000-AI-381, 000-AI-380**



Parcelle(s) : 000-AI-388, 000-AI-389, 000-AI-387, 000-AI-390, 000-AI-382, 000-AI-383, 000-AI-394, 000-AI-373, 000-AI-371, 000-AI-372, 000-AI-392, 000-AI-381, 000-AI-380, 31790 SAINT-JORY

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPR Sécheresse a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 24/06/2004

Date d'approbation : 18/11/2011

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



Risque mouvements de terrain en Haute-Garonne

Date d'impression : 16/12/2023
11:15:53

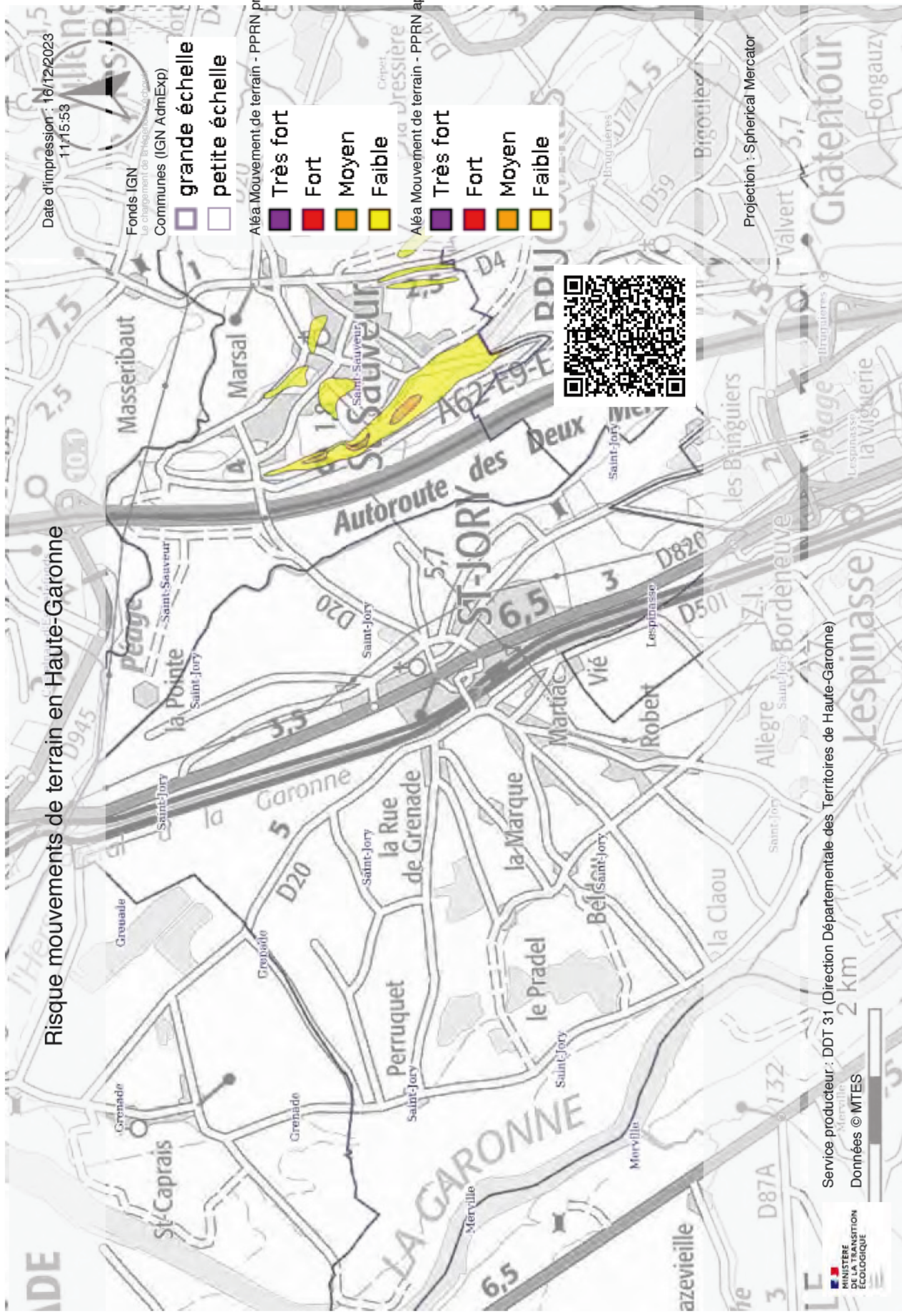
Fonds IGN
Communes (IGN AdmExp)

- grande échelle
- petite échelle

- Aléa Mouvement de terrain - PPRN prescrits
- Très fort
 - Fort
 - Moyen
 - Faible

- Aléa Mouvement de terrain - PPRN approuv
- Très fort
 - Fort
 - Moyen
 - Faible

Projection : Spherical Mercator



Service producteur : DDT 31 (Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne)

Données © MTEs

2 km



Risque sécheresse (Retrait-gonflement des argiles)

Date d'impression : 16/12/2023
11:18:07



Fonds IGN

Le chargement de la légende

Communes (IGN AdmExp)

- grande échelle
- petite échelle

Nouvel Aléa Sécheresse 2019

- Faible
- Moyen
- Fort

Noms des communes

Le chargement de la légende se poursuit



Projection : Spherical Mercator

Service producteur : DDT 31 (Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne)

500 m

Données © MTEs



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPR Garonne Nord a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 23/03/2001

Date d'approbation : 29/07/2005

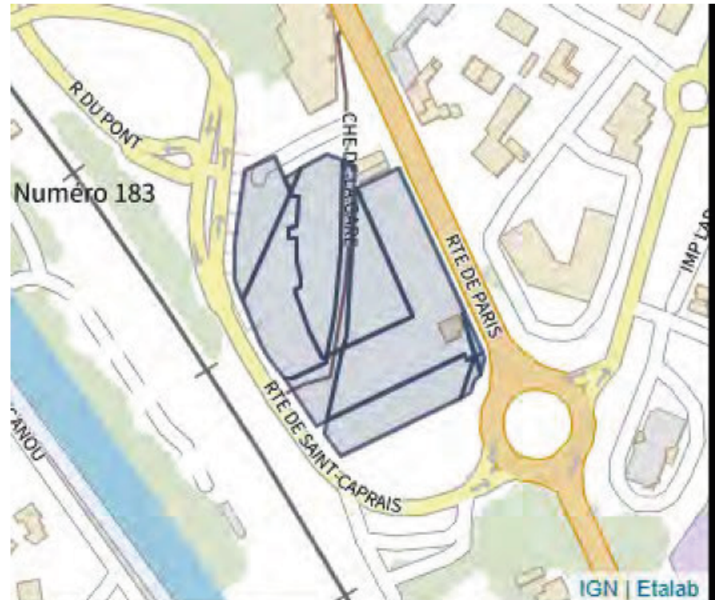
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RISQUE INDUSTRIEL



Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Risque industriel nommé PPRT TOTAL (Lespinasse) a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 27/02/2007

Date d'approbation : 02/04/2012

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

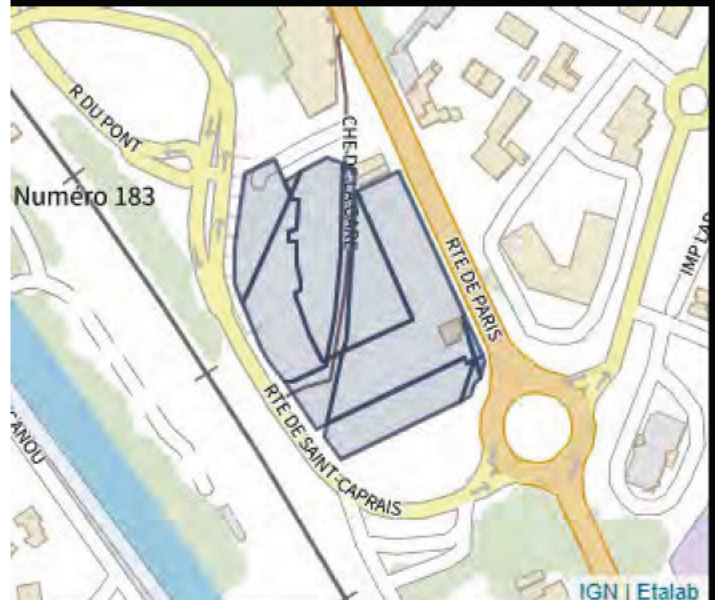
Le PPR couvre les aléas suivants :

Risque industriel

Effet thermique

Effet de surpression

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.



Risque inondation en Haute-Garonne

Date d'impression : 16/12/2023
11:11:00

Fonds IGN
Parcellaire Express (PCI - Copyright IGN)
Communes (IGN AdmExp)
grande échelle
petite échelle

Zones inondables hors PPRI
Aléa fort
Aléa faible à moyen

Aléa inondation - PPRI prescrits
Très fort
Fort
Moyen
Faible
Zone de crue historique

Zonage réglementaire des PPRN approuvés
Construction interdite avec exceptions
Construction soumise à prescription
Prescription hors zone d'aléa

Cotes de crues PHEC

Projection : Spherical Mercator



Service producteur : DDT 31 (Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne)

Données © MTEs
100 m



ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



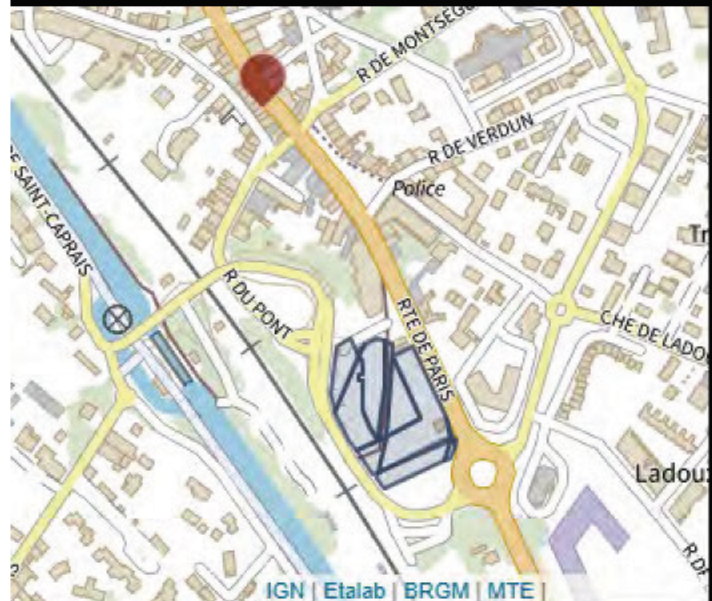
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 13

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000364A	10/06/2000	10/06/2000	21/07/2000	01/08/2000
INTE0000364A	11/06/2000	11/06/2000	21/07/2000	01/08/2000
INTE2202054A	09/01/2022	12/01/2022	24/01/2022	12/02/2022
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1705708A	01/04/2015	30/09/2015	24/03/2017	29/04/2017
INTE1719708A	01/01/2016	31/03/2016	25/07/2017	01/09/2017
INTE1828406A	01/01/2017	31/12/2017	23/10/2018	03/11/2018
INTX9110334A	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
IOCE0810063A	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
DELUC TRANSPORT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006805899

Etat des nuisances sonores aériennes

Cet état, à remplir par le propriétaire vendeur ou le bailleur, est à intégrer au dossier de diagnostic technique (D.D.T) annexé selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou à annexer directement à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti.

Comment remplir l'Etat des nuisances sonores aériennes ?

L'article L. 112-11 du code l'urbanisme (tel que modifié au 1er juin 2020 par l'article 94 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités) prévoit la communication d'un document informant tout futur acquéreur ou locataire d'un immeuble bâti à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ou d'un immeuble non bâti, si cet immeuble est situé dans l'une des zones de bruit d'un aéroport définies par le plan d'exposition au bruit de cet aéroport.

Ce document, dit « état des nuisances sonores aériennes », doit comporter l'indication claire et précise de cette zone, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit et la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

Informations que vous devez compléter :

Selon le cas, voici les lignes où vous devez cocher une case sur le modèle ci-joint

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Le propriétaire-vendeur ou le bailleur, en premier lieu, déterminera si la commune où se situe l'immeuble, est impacté par la présence d'un (ou des) aéroport(s) référencé(s) sur la liste du SIA (Service d'Information Aéronautique) https://www.sia.aviation-civile.gouv.fr/dvd/eAIP_21_MAY_2020/FRANCE/AIRAC-2020-05-21/html/index-fr-FR.html

Présence d'un (ou des) aéroport(s) référencé(s) ayant un impact sur la commune où se situe le bien (a) Oui Non

Si cela est le cas, l'état des nuisances sonores aériennes est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport concerné est consultable sur le site internet de la préfecture de département sur lequel est situé le plan d'exposition au bruit et à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

Ces informations, disponibles auprès de la Préfecture, sont selon le cas à reporter sur le modèle joint. Il appartient au propriétaire-vendeur ou au bailleur d'en vérifier la concordance avec les informations disponibles auprès de votre Mairie. En cas de litige, seules les documentations, informations et cartographies en version papier disponibles en Mairie font foi.

Mise à disposition des informations sur le site de la préfecture concerné Oui Non

N° arrêté du : / / Mise à jour le : / /

Un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aéroport concerné (1) Oui Non

Révisé Approuvé Date / /

Enfin, et en fonction des informations disponibles par arrêté préfectoral et/ou des cartographies disponibles sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un Plan D'Exposition au Bruit d'un aéroport Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE D'UN PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Suivant les cartographies disponibles, le propriétaire-vendeur définit l'indication claire et précise de la zone où est situé l'immeuble vis-à-vis du PEB

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

zone A zone B zone C zone D

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Document comportant l'indication des zones de Bruit définies par un Plan d'Exposition aux Bruit des Aéroports

en application de l'article 94 de la LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités

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

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement ; suivant l'article L. 112-11 du code de l'urbanisme et l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

« Etat des nuisances sonores aériennes » affectant un bien immobilier faisant l'objet d'une transaction ou d'une location est établi suivant le relevé documentaire d'un plan d'exposition au bruit pour un aéroport concerné

Suivant les informations publiques issues du site de la préfecture, de la DGAC, du DSAC Sud, du SIA

Informations sur le bien immobilier

2. Adresse, code postal et commune

Route de Saint-Caprais

Code postal
Commune

31790 ST JORY

Coordonnées RGF93 du bien concerné :

Non communiquées

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

> Présence d'un (ou des) aéroport(s) référencé(s) ayant un impact sur la commune où se situe le bien (a) Oui Non

> (a) Si Non, Situation informative du bien dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit : Non concerné

(a) Si Oui,

> nom de l'aéroport :

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

Mise à disposition des informations sur le site de la préfecture concernée Oui Non

N° arrêté du : Mise à jour le :

Un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aéroport concerné (1) Oui Non

Révisé : Approuvé : Date :

> nom de l'aéroport :

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

Mise à disposition des informations sur le site de la préfecture concernée Oui Non

N° arrêté du : Mise à jour le :

Un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aéroport concerné (1) Oui Non

Révisé : Approuvé : Date :

> nom de l'aéroport :

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

Mise à disposition des informations sur le site de la préfecture concernée Oui Non

N° du : Mise à jour le :

Un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aéroport concerné (1) Oui Non

Révisé : Approuvé : Date :

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un Plan D'Exposition au Bruit d'un aéroport (2) Oui Non

> En l'absence de plan d'exposition au bruit, Situation informative du bien dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit : Non concerné

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

> (2) Si oui, L'immeuble se situe dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport définie comme :

Zone A

Zone B

Zone C

Zone D

Forte

Forte

Modérée

celles-ci sont différenciées par le degré de nuisance : voir Annexe1 ;

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

- le Plan d'Exposition au Bruit peut être consulté à la mairie de la commune où est sis l'immeuble

- Documents de référence joints au présent état permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

Adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit :

<http://www.haute-aronne.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Cadre-de-vie/Bruit/Cartes-de-bruit-et-Plan-de-prevention-du-bruit-dans-l-environnement> ;

ou <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

ou, http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PEB_Metropole_I&service=DGAC

ou <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266>

Selon le cas, dans le cadre d'une construction ou d'une extension du bien immobilier : selon les textes réglementaires en vigueur, les normes et DTU, les aménagements constructifs ont été ou seront obligatoirement mis en œuvre.

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

(3) Oui

Non

(3) Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

6. Nom du vendeur / bailleur

M. [REDACTED]

Visa :

rayez la mention inutile

7. Nom de l'acquéreur / locataire

Visa :

rayez la mention inutile

L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative

8. Lieu et Date

Fait à : ST JORY , le : 18/12/2023

Annexe1 : définition des zones d'exposition au Bruit suivant le Code de l'urbanisme - Article R112-3

- La zone de bruit fort A est la zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70.

- La zone de bruit fort B est la zone comprise entre la courbe d'indice Lden 70 et la courbe d'indice Lden 62. Toutefois, pour les aéroports mis en service avant le 28 avril 2002, la valeur de l'indice servant à la délimitation de la limite extérieure de la zone B est comprise entre 65 et 62.

- La zone de bruit modéré C'est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden choisie entre 57 et 55. Pour les aéroports mentionnés à l'article R. 112-2, la zone de bruit modéré C'est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden choisie entre 57 et 52.

- La zone D est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50.

Cette zone n'est obligatoire que pour les aéroports mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aéroports dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

- Pour les aéroports militaires figurant sur une liste fixée par arrêté du ministre de la défense, les dispositions de l'article R. 112-2 ne s'appliquent pas. Pour ces aéroports, la zone de bruit fort B est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone A et la courbe correspondant à une valeur d'indice Lden choisie entre 68 et 62. La zone de bruit modéré C'est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden choisie entre 64 et 55.

Nota : L_{den} « Level day evening » est la valeur de l'indice de bruit des avions en chaque point de l'environnement d'un aéroport, exprimée en décibels (dB). Cet indice acoustique informe sur la perception du bruit en fonction de l'heure du jour ou de la nuit.

Nota : chacune des parties peuvent consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs.

Le présent Etat des Risques Bruit Aéroport fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Le PEB dans son contenu et ses effets est prévu dans la partie législative du code de l'urbanisme, dans un chapitre consacré aux servitudes d'urbanisme.

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

Information des acquéreurs et des locataires

Immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit

Rappel de la réglementation applicable

Les dispositions de l'article L. 112-11 du code de l'urbanisme applicables à compter du 1er juin 2020 sont les suivantes :

« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

Ce document comporte :

1° L'indication claire et précise de cette zone ;

2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;

3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. - Ce document est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Quelles sont les personnes concernées ?

L'article L. 112-11 du code de l'urbanisme prévoit la communication d'un document informant le futur acquéreur ou locataire d'immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

Le document d'information sur l'état des nuisances sonores aériennes, dit « état des nuisances sonores aériennes », est obligatoire depuis le 1er juin 2020 lors de toute transaction immobilière, en annexe de tout 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'immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

Quels sont les documents de référence et où les consulter ?

Le plan d'exposition au bruit est approuvé par arrêté préfectoral ou inter préfectoral (s'il est situé sur plusieurs départements). Ce plan d'exposition est composé d'un plan à l'échelle du 1/25 000 et d'un rapport de présentation. L'intégralité de ces documents sont consultables sur les sites Internet des préfectures des départements concernés et à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

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

Qui établit l'« état des nuisances sonores aériennes » ?

L'« état des nuisances sonores aériennes » est établi directement par le vendeur ou par le bailleur.

Quelles informations doivent figurer sur l'« état des nuisances sonores aériennes » ?

L'« état des nuisances sonores aériennes » comporte :

-l'adresse de l'immeuble ;

-l'indication claire et précise de la zone du plan d'exposition au bruit de l'aéroport concerné dans laquelle est situé le bien ;

-l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter ce plan d'exposition au bruit (à savoir le site Géoportail) ;

-la mention de la possibilité de consulter ce plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Comment remplir l'« état des nuisances sonores aériennes » ?

Il convient de déterminer si le bien est situé dans une zone d'un plan d'exposition au bruit et préciser dans quelle zone il se trouve. Si le bien se situe sur deux zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Il convient de reporter, dans ce document, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral ou interpréfectoral approuvant le plan d'exposition au bruit dans lequel le bien est situé (sur la base des informations cartographiques, et en particulier la zone exacte du plan dans laquelle il est situé), ainsi que les informations propres à l'immeuble en termes de respect des normes acoustiques en vigueur pour l'insonorisation.

Faut-il conserver une copie de l'« état des nuisances sonores aériennes » ?

L'« état des nuisances sonores aériennes » doit être intégré au dossier diagnostic technique qui est annexé à la promesse de vente, à l'acte authentique de vente ou au contrat de location. Il est également annexé directement à l'acte authentique de vente ou au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'« état des nuisances sonores aériennes », 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.