

# DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Numéro de dossier : 34/2017/12/02/MURRAY2730  
 Date du repérage : 01/12/2017



## Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*  
 Département :..... **Hérault**  
 Adresse :..... **Résidence L'Oliveraie - 1er étage - Appt n°118**  
**380 chemin du Floréal**  
 Commune :..... **34970 LATTES**  
 Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
**Lot numéro 230,**

## Désignation du propriétaire

*Désignation du client :*  
 Nom et prénom :.....  
 Adresse :.....

## Objet de la mission :

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites               | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Lol Carrez)                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique |

# SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

n° 34/2017/12/02/MURRAY2730

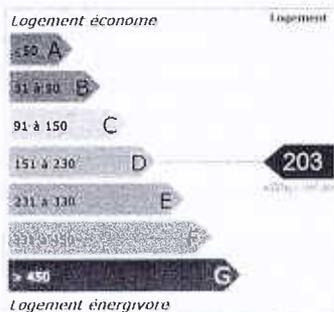
## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... Résidence L'Oliveraie - 1er étage - Appt n°118  
380 chemin du Floréal  
Commune : ..... 34970 LATTES  
Type de logement : ..... Appartement  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Lot numéro 230,  
Année de construction : ..... > 1997



	Prestations	Conclusions
	<b>Mesurage</b>	Superficie Loi Carrez totale : 30,37 m <sup>2</sup> Surface au sol totale : 30,37 m <sup>2</sup>
	<b>DPE</b>	Consommation énergétique  D Emission de GES B
	<b>Etat Termite</b>	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	<b>ERNMT</b>	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011



**Attention :** La feuille de synthèse des diagnostics est donnée à titre indicatif et doit obligatoirement être accompagnée des rapports complets avec leurs annexes.  
Le présent rapport ne rend compte de l'état du bien qu'à la date de sa visite. Il n'est valable tant qu'aucune modification n'est réalisée suite à l'utilisation de ce dernier ou à des travaux.



EXPERTISES

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE "LOI CARREZ"**

Numéro de dossier : 34/2017/12/02/MURRAY2730  
Date du repérage : 01/12/2017

<p><b>Désignation du ou des bâtiments</b></p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Hérault</b> Adresse : ..... <b>Résidence L'Oliverale - 1er étage - Appt n°118</b> <b>380 chemin du Floréal</b> Commune : ..... <b>34970 LATTES</b> <b>Section cadastrale BY, Parcelle numéro 58,</b> Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Lot numéro 230,</b></p>	<p><b>Désignation du propriétaire</b></p> <p><i>Désignation du client*</i> Nom et prénom : ... Adresse : .....</p>
<p><b>Donneur d'ordre</b> (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : <b>SCP EXADEX</b> Adresse : ..... <b>161 rue Yves Montand - Parc 2000</b> <b>CS 978003</b> <b>34083 MONTPELLIER Cedex 3</b></p>	<p><b>Repérage</b></p> <p>Périmètre de repérage : <b>Ensemble des parties privatives</b></p>
<p><b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b></p> <p>Nom et prénom : ..... <b>RODRIGUEZ ROMAIN</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>FOCUS Expertises</b> Adresse : <b>2 ter avenue de la Galine - 34170 CASTELNAU LE LEZ</b> Désignation de la compagnie d'assurance : <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : n° <b>3639350704/ 31/12/2017</b> Numéro SIRET : <b>791.195.175 capital 1 000€ / RCS Montpellier</b></p>	
<p><b>Surfaces et superficie en m<sup>2</sup> du lot :</b></p>	

Surface loi Carrez totale : 30,37 m<sup>2</sup>  
(trente mètres carrés trente-sept)

**Surface au sol totale : 30,37 m<sup>2</sup>**  
**(trente mètres carrés trente-sept)**



**Résultat du repérage**

Date du repérage : 01/12/2017

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : NEANT

REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) : MAITRE DURROUX, HUISSIER DE JUSTICE

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIECE :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	3,03	3,03	
Coin cuisine + placard	9,00	9,00	
Dégagement	3,73	3,73	
Salle d'eau - WC	4,00	4,00	
Séjour	10,61	10,61	

**SURFACES ET SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> DU LOT :**

Surface loi Carrez totale : 30,37 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés trente-sept)

Surface au sol totale : 30,37 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés trente-sept)

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

**IMPORTANT EN CAS D'ABSENCE DE DOCUMENTS :**

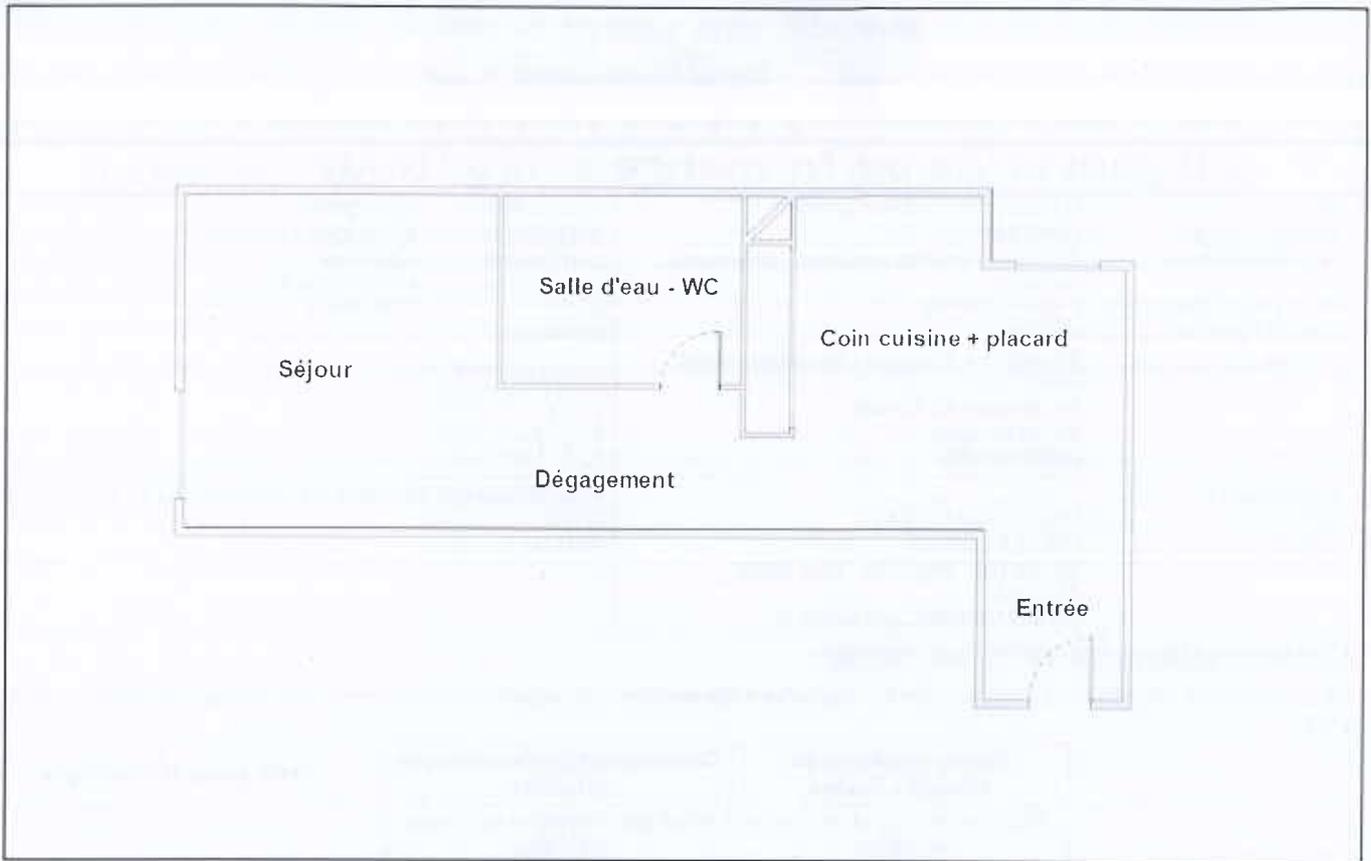
La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés. Nous n'avons pas eu accès, malgré notre demande auprès du donneur d'ordre, au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble dans lequel sont situés les dits locaux. Nous ignorons donc si la surface mesurée correspond à celle des parties privatives d'un lot de copropriété telle qu'elle est définie par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

NOTA : La présente mission de mesurage ne rend compte de l'état de la superficie de la partie privative totale du lot qu'à la date de sa visite. Elle est valable tant qu'aucune modification substantielle de la structure ou du cloisonnement n'est réalisée consécutivement à des travaux. Le présent certificat ne vaut que pour le calcul de la superficie privative totale du lot. Le détail des surfaces indiquées n'est donné qu'à titre indicatif.

Fait à LATTES, le 01/12/2017

Par : RODRIGUEZ ROMAIN

*RR*  
 FOCUS EXPERTISES  
 2 ter, avenue de la Galine - 34170 Castelnau-le-Lez  
 04 67 40 70 00 contact@focus-expertises.fr  
 www.focus-expertises.fr



*Croquis non contractuel*



## Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

<p>N° : .....34/2017/12/02/MURRAY2730          Valable jusqu'au : .....30/11/2027          Type de bâtiment : .....Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)          Année de construction : ...A partir de 2006          Surface habitable : .....30,37 m<sup>2</sup>          Adresse : .....Résidence L'Oliveraie - 1er étage - Appt n°118          380 chemin du Floréal          (N° de lot: 230)          34970 LATTES</p>	<p>Date (visite) : ..... 01/12/2017          Diagnostiqueur : RODRIGUEZ ROMAIN          Certification : ..... 14002099          délivrée par : ..... AFNOR Certification          le : ..... 17/04/2013          Signature :            FOCUS EXPERTISES          17, avenue de la Caline          34780 Castelmaucou          34290 LATTES          04 67 40 70 00</p>
<p><b>Propriétaire :</b>          Nom : .....Mr et Mme MURRAY          Adresse : .....S/C SCP EXADEX          161 rue Yves Montand - Parc 2000          CS 978003          34083 MONTPELLIER Cedex 3</p>	<p><b>Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :</b>          Nom : .....          Adresse : .....</p>

### Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Chauffage</b>	Electricité : 1 559 kWh <sub>EF</sub>	4 022 kWh <sub>EP</sub>	215 €
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Electricité : 842 kWh <sub>EF</sub>	2 172 kWh <sub>EP</sub>	92 €
<b>Refroidissement</b>	-	-	-
<b>CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	Electricité : 2 401 kWh <sub>EF</sub>	6 193 kWh <sub>EP</sub>	400 € (dont abonnement: 93 €)

### Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : **203 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

Estimation des émissions : **10 kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an**

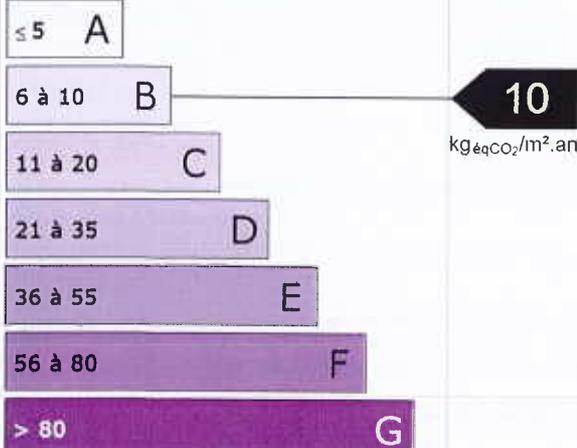
#### Logement économe



Logement

**203**  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

#### Faible émission de GES



Logement

**10**  
kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

#### Forte émission de GES



# Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

## Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Béton banché donnant sur des circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur	<b>Système de chauffage :</b> Convecteurs électriques NFC (système individuel)	<b>Système de production d'ECS :</b> Chauffe-eau électrique (système individuel)
<b>Toiture :</b> Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé		
<b>Menuiseries :</b> Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 10 mm sans protection solaire	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> VMC SF Hygro (extraction et entrées d'air)
<b>Plancher bas :</b> Plancher inconnu donnant sur un local chauffé Plancher inconnu donnant sur un hall d'entrée (porte avec système de fermeture automatique)	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Énergies renouvelables</b>		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an
<b>Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :</b> Néant		

### Pourquoi un diagnostic

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

### Consommation conventionnelle

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

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

### Conditions standard

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

### Constitution des étiquettes

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

### Énergie finale et énergie primaire

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

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

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

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





# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

## Conseils pour un bon usage

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

### Chauffage

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

### Eau chaude sanitaire

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

### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

### Confort d'été

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

### Autres usages

#### Éclairage :

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

#### Bureautique / audiovisuel :

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

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

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





# Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

## Recommandations d'amélioration énergétique

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

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

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.	-	-	-	-	-
Remplacement par des émetteurs plus récents Recommandation : Remplacement des émetteurs de chauffage par des émetteurs plus récents au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à l'encastrier dans un coffre pour le masquer.	160	€€€	★	◆◆	-
Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air Recommandation : Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air. Détail : La pompe à chaleur air/air puise des calories dans l'air extérieur puis les transforme pour redistribuer de l'air chaud ou froid selon vos besoins dans votre logement. Conçus pour remplacer votre chauffage électrique, les systèmes air/air s'intègrent parfaitement dans votre habitat et allient performance énergétique et facilité d'usage. Réversibles, ils produisent à demande du chaud ou du froid, pour un plus grand confort, été comme hiver.	127	€€€	★	◆◆	-

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

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

**Commentaires** Les systèmes de production de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement n'ont pas été testés. Ils sont déclarés en état de fonctionnement sur les dires du donneur d'ordre.

Ce diagnostic n'engage pas le bon fonctionnement de ces éléments.

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

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

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)



FOCUS EXPERTISES

2 ter, avenue de la Caline - 34170 Castelnau le Lez  
04 67 40 70 00 contact@focus-expertises.fr  
[www.focus-expertises.fr](http://www.focus-expertises.fr)

Page 4/6  
Rapport daté du :  
01/12/2017



Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4

Référence du DPE : 34/2017/12/02/MURRAY2730

## Diagnostic de performance énergétique

### Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	34 Hérault
	Altitude	9 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	30,37 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Surface : 30 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,4 W/m <sup>2</sup> °C, b : 1 Béton banché donnant sur des circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur Surface : 2 m <sup>2</sup> , Donnant sur : des circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur, U : 0,4 W/m <sup>2</sup> °C, b : 0,9
	Caractéristiques des planchers	Plancher inconnu donnant sur un local chauffé Surface : 20 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un local chauffé, U : 0,36 W/m <sup>2</sup> °C, b : 0 Plancher inconnu donnant sur un hall d'entrée (porte avec système de fermeture automatique) Surface : 10 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un hall d'entrée (porte avec système de fermeture automatique), U : 0,36 W/m <sup>2</sup> °C, b : 0,85
	Caractéristiques des plafonds	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé Surface : 30 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un local chauffé, U : 0,27 W/m <sup>2</sup> °C, b : 0
	Caractéristiques des baies	Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, orientée Nord, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Surface : 2,31 m <sup>2</sup> , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 3,3 W/m <sup>2</sup> °C, Uw : 4,1 W/m <sup>2</sup> °C, b : 1
		Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, orientée Est, double vitrage avec lame d'air 10 mm sans protection solaire Surface : 1,92 m <sup>2</sup> , Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 4,6 W/m <sup>2</sup> °C, Uw : 4,6 W/m <sup>2</sup> °C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 1,9 m <sup>2</sup> , U : 3,5 W/m <sup>2</sup> °C, b : 0,9
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 6,4 m, Liaison Mur / Porte : Psi : 0, Linéaire : 5,01 m, Liaison Mur / Fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 5,6 m, Liaison Mur / Plafond : Psi : 0,46, Linéaire : 13,7 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 13,7 m
Système	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Hygro (extraction et entrées d'air) Qvareq : 1,1, Smea : 1,5, Q4pa/m <sup>2</sup> : 85,1, Q4pa : 85,1, Hvent : 11,1, Hperm : 1,5
	Caractéristiques du chauffage	Convecteurs électriques NFC (système individuel) Re : 0,95, Rr : 0,99, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique (système individuel) Becs : 758, Rd : 0,9, Rg : 1, Pn : 0, lecs : 1,11, Fecs : 0
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

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

Des différences peuvent apparaître en comparant ce diagnostic (méthode conventionnelle estimative prenant en compte une utilisation standard du bien) aux factures des occupants. Celles-ci peuvent être dues à plusieurs critères dont voici les principaux (liste non exhaustive) : Habitudes d'occupation (occupants et voisinage), nombres de



**FOCUS EXPERTISES**

2, rue, avenue de la Gaîne - 34170 Castelnaud-le-Léz  
04 67 40 70 00 contact@focus-expertises.fr  
www.focus-expertises.fr

Page 5/6  
Rapport daté du :  
01/12/2017



personnes habitant le bien, jours de présence, température réelle de chauffe, quantité d'eau chaude utilisée pour l'ECS, état et entretien des éléments et matériaux, utilisation d'éléments d'appoint, variations saisonnières des températures, bonnes mises en place des isolants, problèmes éventuels d'étanchéité des baies...etc

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés comptages individuels			
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948			
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) rubrique performance énergétique

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



## RAPPORT DE L'ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BATIMENT

Numéro de dossier : 34/2017/12/02/MURRAY2730  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201  
Date du repérage : 01/12/2017

### A. - Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*

Département : ..... **Hérault**  
Adresse : ..... **Résidence L'Olliverale - 1er étage - Appt n°118**  
**380 chemin du Floréal**  
Commune : ..... **34970 LATTES**  
**Section cadastrale BY, Parcelle numéro 58,**  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
**Lot numéro 230,**  
Périmètre de repérage : ..... **Ensemble des parties privatives**  
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :  
**Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

### B. - Désignation du client

*Désignation du client :*

Nom et prénom : ..... **Mr et Mme MURRAY**  
Adresse : ..... **S/C SCP EXADEX**  
**161 rue Yves Montand - Parc 2000**  
**CS 978003 34083 MONTPELLIER Cedex 3**  
*Si le client n'est pas le donneur d'ordre :*  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
**Apporteur**  
Nom et prénom : ..... **SCP EXADEX**  
Adresse : ..... **161 rue Yves Montand - Parc 2000**  
**CS 978003**  
**34083 MONTPELLIER Cedex 3**

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

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **RODRIGUEZ ROMAIN**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **FOCUS EXPERTISES**  
Adresse : ..... **2ter avenue de la Galline**  
**34170 CASTELNAU LE LEZ**  
Numéro SIRET : ..... **79119557100017**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **AXA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **3639350704 / 31/12/2017**  
Certification de compétence **14002099** délivrée par : **AFNOR Certification, le 25/10/2017**

### CONCLUSIONS :

**Absence d'indices d'infestations de Termites dans le bâti**



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

Liste des pièces visitées :

Entrée,  
Coin cuisine + placard,Dégagement,  
Salle d'eau - WC,  
Séjour

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Coin cuisine + placard	Sol - Carrelage Mur - Peinture, faïence Plafond - Peinture Fenêtre(s) en aluminium Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau - WC	Sol - Carrelage Mur - Peinture, faïence Plafond - Peinture Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Fenêtre(s) en aluminium Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites

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

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

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

**E. - Catégories de termites en cause :**

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiés en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

**Rappels réglementaires :**

**L 133-5 du CCH :** Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

**Article L 112-17 du CCH :** Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motifs
Toutes pièces	Coffrages et doublages	Eléments fixes, masquants et dépourvus de trappes de visite
Toutes pièces	Matériaux sous revêtements en place (muraux, sol, plinthes..)	Revêtements en surface collés ou fixes non démontables sans destruction

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

#### H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) , à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

##### Moyens d'investigation :

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

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

**Néant**

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**Maître Durroux, huissier de justice**

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

**Néant**

**Nota 1 :** Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.

**Nota 2 :** L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

**I. - Constatations diverses :**

Localisation	Observations et constatations diverses
Général	<p>Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès</p> <p>Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles</p> <p>Cette recherche ne comporte aucune destruction ni démontage complexe. Par conséquent, notre responsabilité ne saurait être engagée dans le cas d'une découverte ultérieure de termites dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de notre visite (ossatures en bois cachées par des contre cloisons, planchers recouverts, face cachée des planchers, cloisons, doublages, plinthes, lambris menuiseries peintes, coffrage non démontable, plénum, conduit enterrés et inaccessible, etc...)</p> <p>Le bien était meublé et encombré le jour de la visite.</p>

**Note :** 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 et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

**Nota 1 :** Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

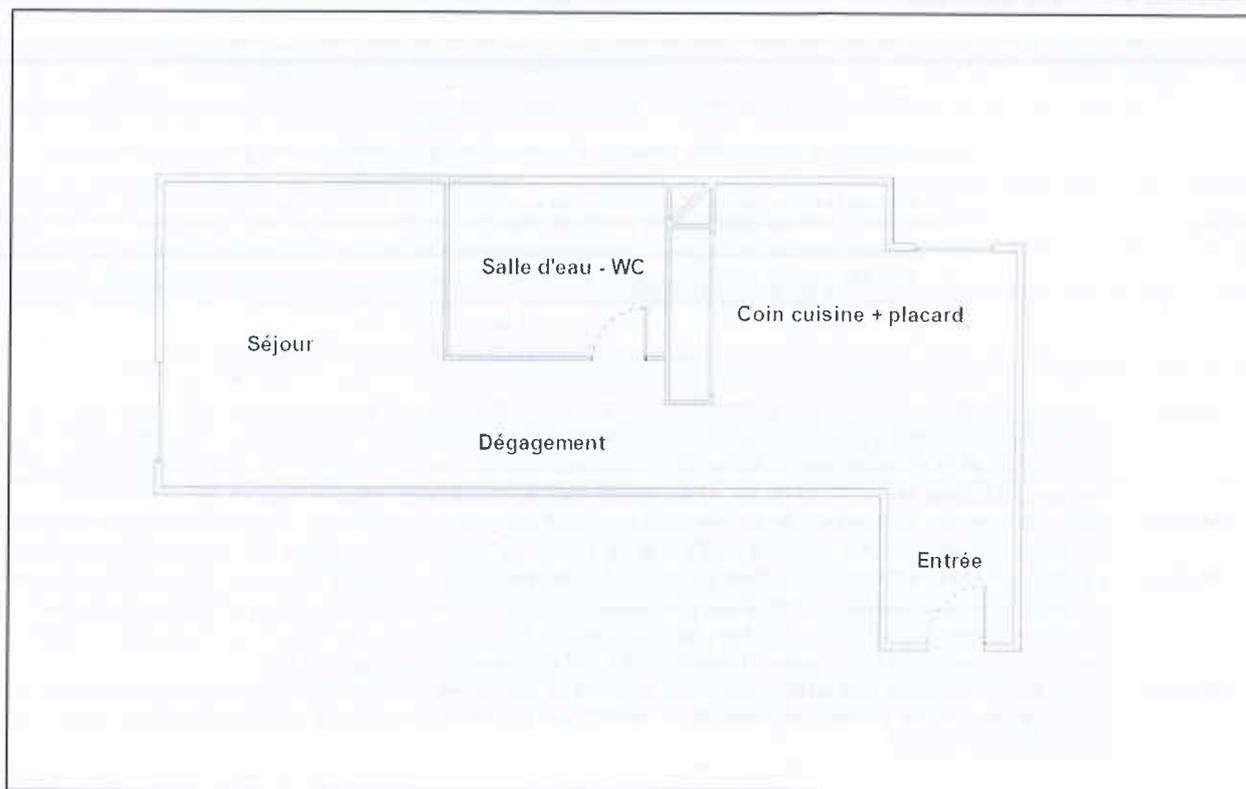
**Nota 3 :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par AFNOR Certification 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

Visite effectuée le 01/12/2017  
Fait à LATTES, le 01/12/2017

Par : RODRIGUEZ ROMAIN

*RR*  
**FOCUS EXPERTISES**  
 2 ter. avenue de la Galine  
 34170 Castelnaud-le-Lez  
 Tél : 04 87 40 70 00  
 Fax : 04 87 40 30 30  
 www.focus-expertises.fr

Annexe - Croquis (non contractuel)



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

Référence : 34/2017/12/02/MURRAY2730

Date de réalisation : 2 décembre 2017 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° DDTM34-2013-07-03293 du 4 juillet 2013.

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

**Chemin du Floréal - Residence L'Oliveraie**  
**34970 Lattes**

Vendeur

**Mr et Mme MURRAY**

Acquéreur



## SYNTHESE

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	06/06/2013	oui	oui	p.3
Zonage de sismicité : 1 - Très faible*				non	-	-
Zonage du potentiel radon : Faible**				oui	-	-

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

\*\* Situation de l'immeuble au regard du zonage informatif de l'IRSN.

## SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	2
Localisation sur cartographie des risques.....	3
Déclaration de sinistres indemnisés.....	4
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	5
Annexes.....	6

## Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DDTM34-2013-07-03293 du 04/07/2013

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 02/12/2017

### 2. Adresse

Chemin du Floréal - Residence L'Oliveraie  
34970 Lattes

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

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn **oui**  **non**   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés **oui**  **non**

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

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

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm  **non**   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés  **non**

### 5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé**  **non**   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit**  **non**

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRT  **non**   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRT technologique ont été réalisés  **non**

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : **Très faible zone 1**

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente  **oui**  **non**

### 8. Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols (potentiellement pollués)

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)  **oui**  **non**  **sans objet**

### Pièces jointes

#### 9. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
 - Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2013

### Parties concernées

Vendeur	Mr et Mme MURRAY	à	le
Acquéreur		à	le

Attention ! Si ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (VI) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

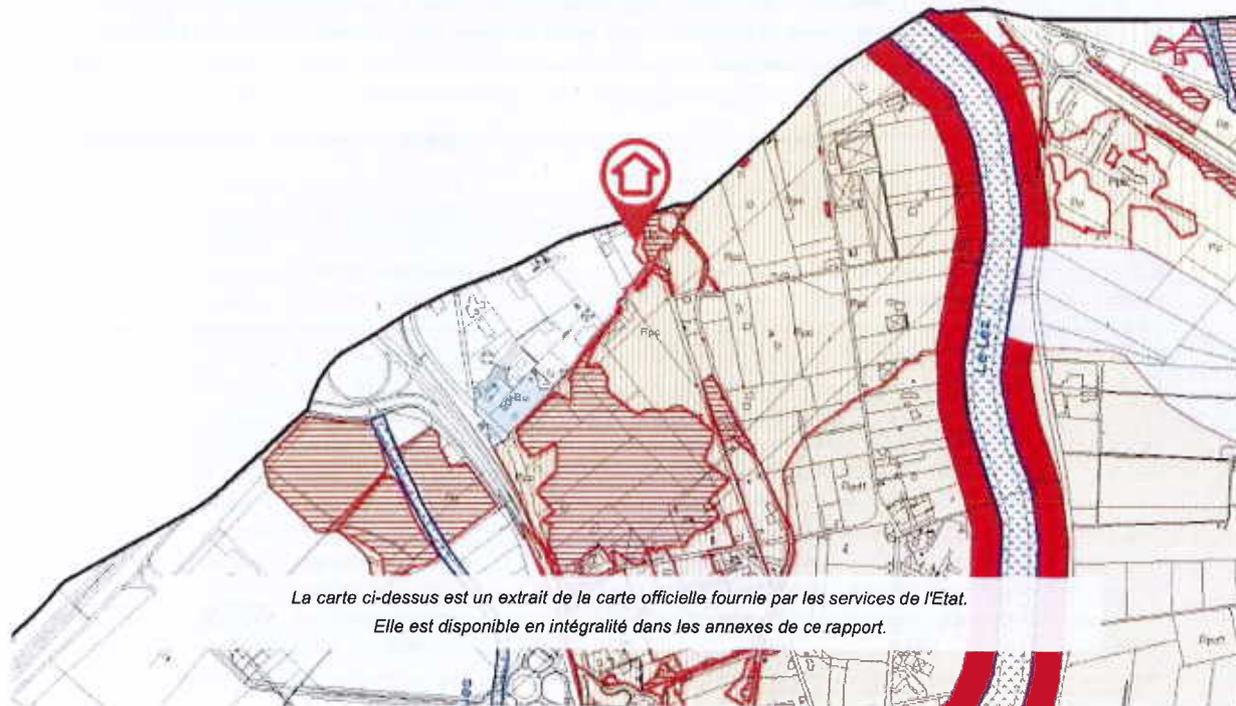


## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 06/06/2013

## Concerné\*

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



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

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

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/10/2016	14/10/2016	03/03/2017	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/2015	23/08/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	12/06/2015	12/06/2015	26/07/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/2014	07/10/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/2014	30/09/2014	11/10/2014	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/11/2011	01/11/2011	03/01/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2009	09/10/2009	14/02/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2003	04/12/2003	20/12/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/11/2003	16/11/2003	26/02/2004	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/2003	22/09/2003	30/11/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/12/2002	12/12/2002	07/02/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/10/2001	09/10/2001	05/05/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/11/1997	25/11/1997	18/02/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	23/09/1993	18/02/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/10/1987	29/10/1987	23/02/1988	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Montpellier - Hérault  
Commune : Lattes

**Adresse de l'immeuble :**  
Chemin du Floréal - Residence L'Oliveraie  
34970 Lattes  
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Mr et Mme MURRAY

## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 06/06/2013, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "Rouge (Rn, Ru, Rp, Rpc, Rpd, Rpd1)" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 46,47,48,49

## Documents de référence

> Cartographie :

- Cartographie réglementaire PPRn Inondation, approuvé le 06/06/2013

> Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 06/06/2013

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERNMT.*

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par FOCUS en date du 02/12/2017 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-07-03293 en date du 04/07/2013 en matière d'obligation d'Information Acqureur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 06/06/2013

> Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.

Selon le zonage informatif mis à disposition par l'IRSN, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Radon (niveau : faible)

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2013-07-03293 du 4 juillet 2013

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



PREFET DE L'HERAULT

*Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer*  
SERVICE EAU ET RISQUES  
Unité Prévention des Risques Naturels  
et Technologiques

**Arrêté n°DDTM34-2013-07-03293 portant Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologique majeurs**

-----  
**Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,  
Préfet de l'Hérault,**

**COMMUNE DE LATTES**

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

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

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

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2013-01-1065 du 06 Juin 2013 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation sur le territoire de la commune,

Considérant qu'il convient de modifier le dossier communal d'information.

**ARRETE :**

**ARTICLE 1 :**

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

Ce dossier comprend :

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

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

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse :

<http://www.herault.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques>

**ARTICLE 2 :**

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

**ARTICLE 3 :**

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

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

**ARTICLE 4:**

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

**ARTICLE 5:**

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

Fait à Montpellier, le 04 Juillet 2013  
La Directrice Départementale des Territoires et de  
la Mer de l'Hérault et par délégation,  
L'Adjoint du Chef du Service Eau et Risques

  
Eric MUTIN

**ATTESTATION SUR L'HONNEUR**

Réalisée pour le dossier n° **34/2017/12/02/MURRAY2730** relatif à l'immeuble bâti visité situé au :  
Résidence L'Oliveraie - 1er étage - Appt n°118  
380 chemin du Floréal 34970 LATTES.

Je soussigné, **RODRIGUEZ ROMAIN**, technicien diagnostiqueur pour la société **FOCUS EXPERTISES 34** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Plomb	RODRIGUEZ ROMAIN	AFNOR Certification	14002099	24/10/2022
Termites	RODRIGUEZ ROMAIN	AFNOR Certification	14002099	24/10/2022
DPE	RODRIGUEZ ROMAIN	AFNOR Certification	14002099	10/04/2018
Gaz	RODRIGUEZ ROMAIN	AFNOR Certification	14002099	24/10/2022
Electricité	RODRIGUEZ ROMAIN	AFNOR Certification	14002099	16/10/2018
Amiante	RODRIGUEZ ROMAIN	AFNOR Certification	14002099	06/06/2022

- Avoir souscrit à une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à LATTES, le 01/12/2017

Signature de l'opérateur de diagnostics :



FOCUS EXPERTISES  
2 ter, avenue de la Galine  
34170 Castelnaud-le-Lez  
Tél : 04 67 40 70 00  
www.focus-expertises.fr

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**

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

## ORDRE DE MISSION

<b>Objet de la mission :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b>	
Type : ..... <b>Apporteur</b>	
Nom / Société : ..... <b>SCP EXADEX</b>	
Adresse : ..... <b>161 rue Yves Montand - Parc 2000</b> <b>CS 978003 34083 MONTPELLIER Cedex 3</b>	
Téléphone : ..... <b>04.67.06.18.45</b> Mail : <b>b.durroux@orange.fr</b>	
<b>Désignation du propriétaire</b>	<b>Désignation du ou des bâtiments</b>
Nom / Société : .....	Adresse : ..... <b>Résidence L'Oliveraie - 1er étage - Appt n°118</b> <b>380 chemin du Floréal</b>
Adresse : .....	Code Postal : .... <b>34970</b>
CP : .....	Ville : ..... <b>LATTES</b>
Ville : .....	Département .. <b>Hérault</b>
Tel : .....	
Mail : .....	
<b>Mission</b>	
Personne à contacter (avec tel) : .... <b>Maître Durroux, huissier de justice</b>	
Type de bien à expertiser : ..... <b>Habitation (partie privative d'immeuble)</b>	
Catégorie du bien : ..... <b>(IGH/ERP) Autres</b>	
Date du permis de construire : ..... <b>&gt; 1997</b>	
Section cadastrale : ..... <b>Section cadastrale BY,</b>	
Numéro de lot(s) : ..... <b>Lot numéro 230, Parcelle numéro 58,</b>	
Lots rattachés : ..... <input type="checkbox"/> Cave, <input type="checkbox"/> Garage, <input type="checkbox"/> Terrain, <input type="checkbox"/> Autre	
Périmètre de repérage : ..... <b>Ensemble des parties privatives</b>	
Date de la visite : ..... <b>03/12/2017</b>	

### INFORMATION RELATIVE A TOUT DIAGNOSTIC :

- \* Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés...) relatifs à la présente mission.
- \* Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté y compris les combles et vide-sanitaires. Les locaux non visités seront listés dans les rapports et ne donneront lieu à aucune exonération de responsabilité. Focus expertises s'engage à revenir gratuitement compléter l'expertise, et ceci dans un délai d'un mois à compter de la date de la première visite.  
Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- \* Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- \* Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, carénages de chaudières, trappes d'accès aux combles ou vide-sanitaires...).
- \* Toute exonération de responsabilité n'aura lieu qu'après le paiement intégral de la prestation.
- \* N'ayant pas connaissance des diagnostics et expertises préalablement engagés, notre intervention se limitera aux seuls diagnostics pour lesquels nous avons été missionnés ci-dessus, dans le respect des procédures annoncés par les réglementations. De ce fait, notre responsabilité ne saurait être engagée pour les domaines d'application et conclusions pour lesquels nous n'avons pas été missionnés (exemple : résistance de structure, fissures etc...).

### SPECIFICITE AU CONSTAT TERMITES / PARASITAIRE :

- \* En conformité avec la norme NFP03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- \* Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

#### **SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC AMIANTE :**

- \* Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

#### **SPECIFICITE AU MESURAGE LOI CARREZ / LOI BOUTIN :**

- \* Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur ne pourra être tenu responsable d'une mauvaise délimitation du ou des lot(s) de copropriété.

#### **SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

- \* Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

#### **SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC INSTALLATIONS INTERIEURES GAZ :**

- \* Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant la durée du diagnostic l'alimentation en gaz effective de l'installation et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation. Il est rappelé qu'en cas de détection d'un Danger Grave et Immédiat, le diagnostiqueur devra interrompre l'alimentation en gaz de tout ou partie de l'installation.
- \* Le diagnostiqueur n'est pas habilité à démonter les éléments incluant une combustion (chaudière, chauffe-eau notamment). Le donneur d'ordre s'engage à mettre en place tout ce qui est nécessaire pour que ces démontages soient réalisés avant l'intervention.

#### **SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :**

- \* Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- \* Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à LATTES le 01/12/2017  
Signature du donneur d'ordre





Adresse postale :  
4 rue Berteaux Dumas  
CS 50057  
92522 NEUILLY SUR SEINE cedex  
T: 01 58 86 78 00  
F: 01 58 86 82 00  
accueil@verlingue.fr  
www.verlingue.fr

## ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE Valable du 15 février 2017 au 31 décembre 2017

Nous soussignés VERLINGUE SAS – Courtage d'Assurances – 4 rue Berteaux Dumas – CS 50057 – 92522 NEUILLY S/SEINE CEDEX, attestons par la présente que

**SARL FOCUS EXPERTISES**  
2 Ter avenue de la Galine  
34170 CASTELNAU LE LEZ

Adhérent n° 359

a adhéré par notre intermédiaire, auprès d'AXA France IARD SA, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE CEDEX, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 3639350704.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

### Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : Par diagnostiqueur : 500.000 € par sinistre et 700.000 € par année d'assurance

### Activités garanties :

#### ➤ **Diagnostics Techniques Immobiliers Réglementés**

- Le repérage AMIANTE avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Techniques Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante.
- L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au PLOMB (CREP) et le diagnostic Plomb (transaction et saturnisme déclaré).
- L'Etat du bâtiment relatif à la présence de TERMITES.
- Diagnostic de performance énergétique, DPE, conformément à la réglementation en vigueur - Décret 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2006-1653 du 21/12/2006, arrêtés du 15/09/2006, du 03/05/2007, du 27/01/2012 et du 17/10/2013.
- L'état des installations GAZ (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14-09-06).
- Diagnostic de l'état des installations intérieures ELECTRIQUES (Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008).
- Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2005-134 du 15/02/05).
- Les mesurages réalisés dans le cadre de la loi CARREZ

*(la garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs figurant sur l'ANNEXE jointe, titulaires d'un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024).*

#### ➤ **Diagnostics Techniques Immobiliers non réglementés et autres missions d'expertises**

- Mesurages réalisés dans le cadre de la Loi Boutin
- Mesurage hors Loi Carrez (biens hors copropriété)
- L'état du non bâti relatif à la présence de Termites.
- Diagnostic des insectes xylophages et champignons lignivores.
- Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement tels que définis par le nouvel article L. 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000.
- Diagnostic Technique SRU avant mise en copropriété (article L. 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, inspiré par l'article 74 de la loi SRU du 31/12/2000).
- Recherche du Plomb dans l'eau (Code de la Santé Publique et arrêté du 31/12/2000).
- Diagnostic sur la qualité de l'environnement du bâti par prélèvement d'échantillon d'air.
- L'audit du dispositif de Sécurité des Piscines à usage familial et collectif, conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 et ses modifications.
- Le bilan énergétique (activité garantie exclusivement en complément du DPE) se limitant à dresser une liste des solutions de travaux à réaliser en vue d'économies d'énergie.
- La Thermographie et/ou infiltrométrie dans le cadre de la Réglementation RT2012.
- Le diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés (décret du 15/05/2006 et de l'arrêté du 21/06/2007).
- Les états des lieux locatifs.
- La vérification de conformité des réseaux d'eau.
- Le contrôle de sécurité des Ascenseurs existants.
- L'audit de sécurité incendie.
- La mise en copropriété, la rédaction et la modification des règlements de copropriété prévues à l'article 81 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ainsi que le calcul des tantièmes et millièmes de copropriété.

