

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Numéro de dossier : 9570
Date du repérage : 31/05/2023



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département :..... **Hérault**

Adresse :..... **50 Avenue Justin Bec
Résidence L'Orée de Montpellier, Bât
Fenouil, Appt 16 (177)**

Commune :..... **34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot numéro 177

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :.....

Adresse :..... **S/C SAS EXADEX
161 Rue Yves Montand
34080 MONTPELLIER CEDEX 4**

Objet de la mission :

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) | <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions (ERP) | <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques | <input type="checkbox"/> Etat parasitaire | <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition |



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

n° 9570

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **50 Avenue Justin Bec**
Résidence L'Orée de Montpellier, Bât
Fenouil, Appt 16 (177)







Commune : **34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES**

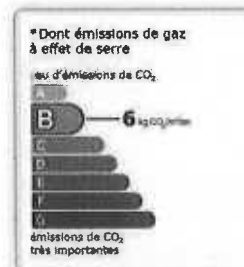
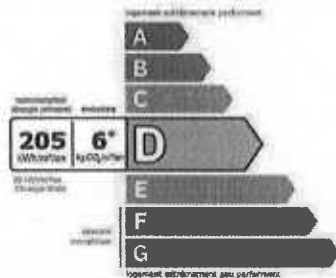
Type de logement : **Appartement**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot numéro 177

Année de construction : **> 1997**



	Prestations	Conclusions
	Mesurage	Superficie Loi-Carrez totale : 39,26 m ² Surface au sol totale : 44,66 m ²
	DPE	
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Feux de forêt) 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 2 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.



CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE "LOI CARREZ"

Numéro de dossier : **9570 SMYTH**
Date du repérage : **31/05/2023**

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Hérault**
Adresse :**50 Avenue Justin Bec**
Résidence L'Orée de Montpellier, Bât
Fenouil, Appt 16 (177)
Commune :**34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES**
Section cadastrale AZ, Parcelle(s) n°
233, 235, 240, 89, 170, 173
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot numéro 177

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ...
Adresse :**S/C SAS EXADEX**
161 Rue Yves Montand
34080 MONTPELLIER CEDEX 4

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : ...**SAS EXADEX**
Adresse :**161 Rue Yves Montand**
34080 MONTPELLIER CEDEX 4

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :**L EPINE Jean-François**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **FOCUS DIAGNOSTICS MEDITERRANEE**
Adresse : **2 ter avenue de la Galine - 34170 CASTELNAU LE LEZ**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **n° 62531807 / 31/12/2023**
Numéro SIRET : **912544384 capital 10 000€ / RCS Montpellier**

Surfaces et superficie en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 39,26 m²
(trente-neuf mètres carrés vingt-six)

Surface au sol totale : 44,66 m²
(quarante-quatre mètres carrés soixante-six)



Résultat du repérage

Date du repérage : **31/05/2023**
 DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : **NEANT**
 REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) : **SANS ACCOMPAGNATEUR**
 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIECE :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée/ placard	3,82	3,82	
Salle de bains	2,89	2,89	
WC	1,35	1,35	
Chambre	9,30	9,30	
Séjour/Cuisine	15,39	15,39	
Coin nuit	6,51	6,51	
Loggia	0,00	5,40	Pièce non réglementaire

SURFACES ET SUPERFICIE EN M² DU LOT :

Surface loi Carrez totale : **39,26 m²** (trente-neuf mètres carrés vingt-six)
 Surface au sol totale : **44,66 m²** (quarante-quatre mètres carrés soixante-six)

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.

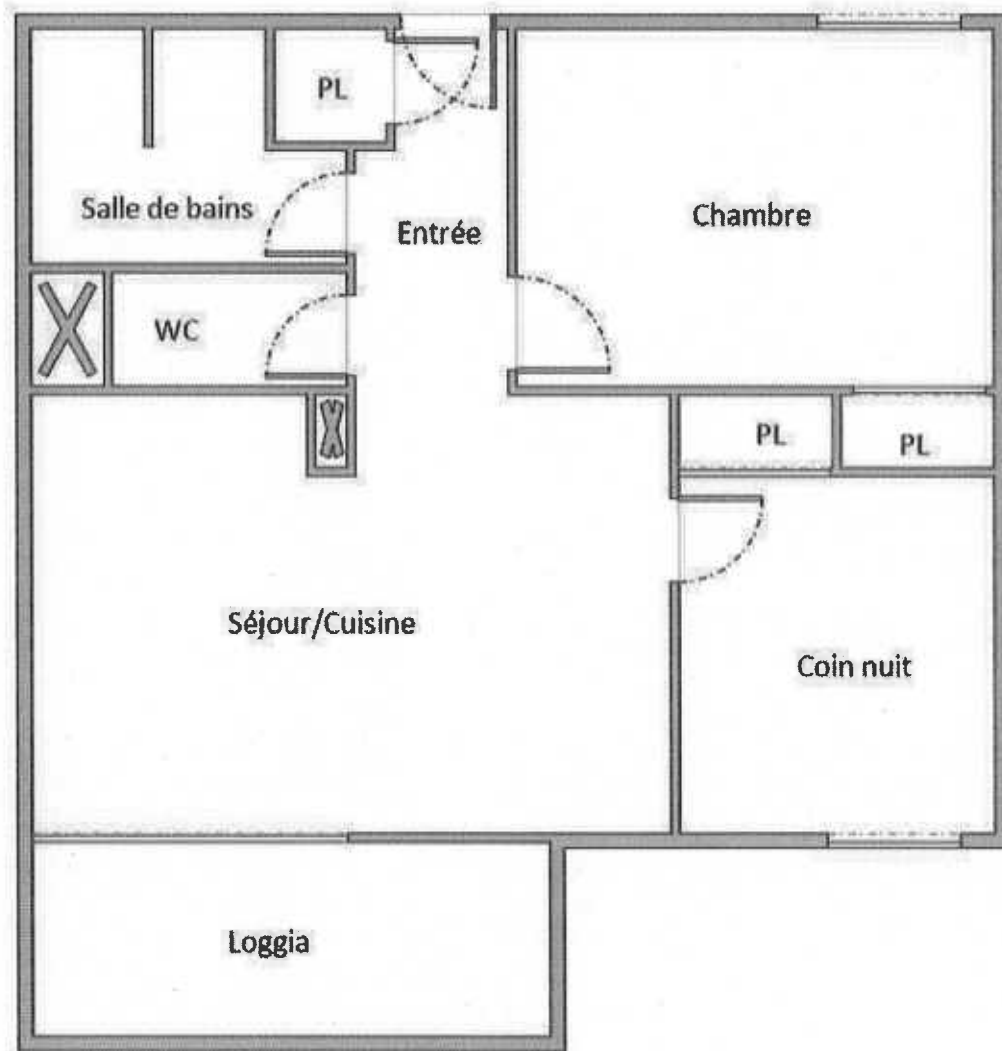
NOTA : La présente mission de mesurage ne rend compte de l'état de la superficie de la partie privative totale du lot qu'à la date de sa visite. Elle est valable tant qu'aucune modification substantielle de la structure ou du cloisonnement n'est réalisée consécutivement à des travaux. Le présent certificat 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 **SAINT-GEORGES-D'ORQUES**, le **31/05/2023**

Par : **L EPINE Jean-François**

FOCUS EXPERTISES
 2 ter, avenue de la Galine
 34170 Castelnau-le-Lez
 TEL : 04 67 40 70 00 FAX : 04 67 40 20 11
 SIRET 791 195 571 0022





Croquis non contractuel





DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

n° : 2334E1784144I
établi le : 31/05/2023
valable jusqu'au : 30/05/2033

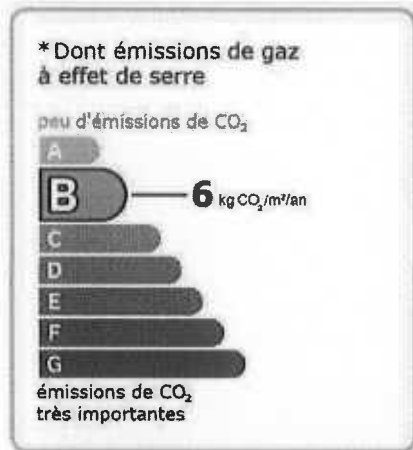
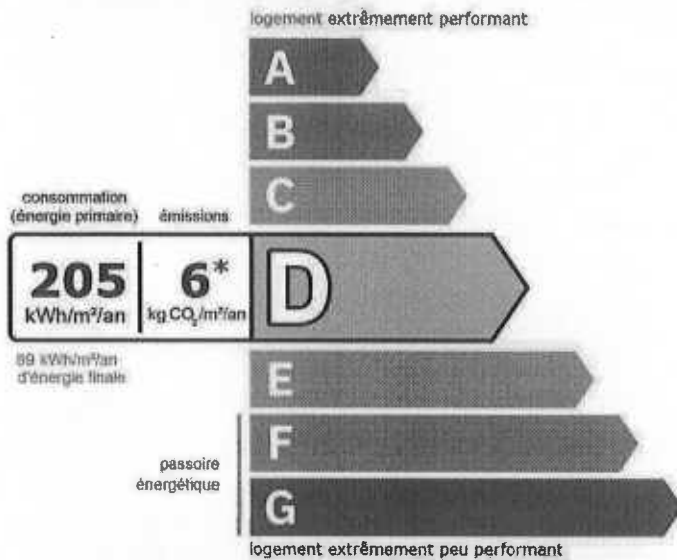
(logement)

Ce document vous permet de savoir si votre 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 : **50 Avenue Justin Bec Résidence L'Orée de Montpellier, Bât Fenouil, Appt 16 (N° de lot: 177) 34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES**
type de bien : Appartement
année de construction : 2001 - 2005
surface habitable : **39,26 m²**
propriétaire :
adresse : S/C SAS EXAUXEX
161 Rue Yves Montand 34080 MONTPELLIER CEDEX 4

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 4 à 6

Ce logement émet 248 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 285 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **540 €** et **770 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

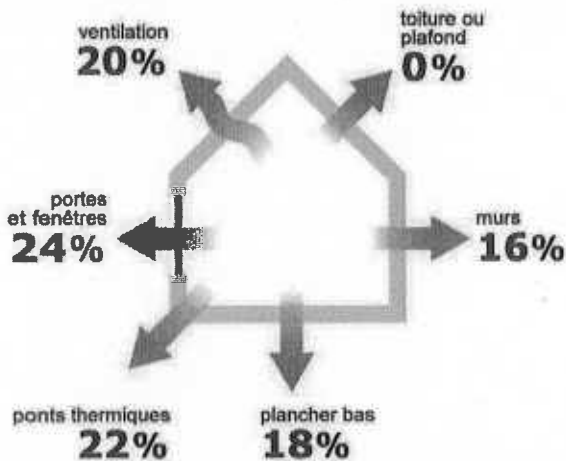
FOCUS DIAGNOSTICS MÉDITERRANÉE
2 ter avenue de la Galine
34170 CASTELNAU LE LEZ
tel : 04 67 40 70 00

diagnostiqueur : L EPINE Jean-François
email : contact@focus-expertises.fr
n° de certification : 14608958
organisme de certification : BUREAU VERITAS

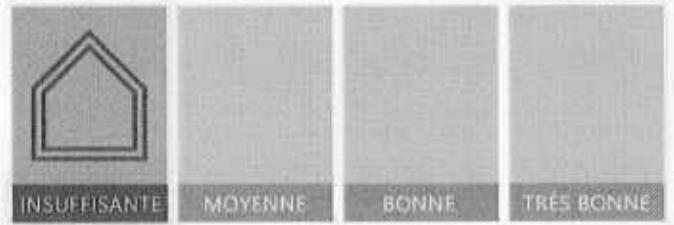




Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

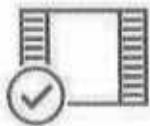


VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



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 et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	3 329 (1 447 é.t.)	entre 220 € et 320 €	41 %
eau chaude	⚡ Electrique	3 817 (1 659 é.f.)	entre 260 € et 360 €	48 %
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	171 (74 é.f.)	entre 10 € et 20 €	2 %
auxiliaires	⚡ Electrique	745 (324 é.f.)	entre 50 € et 70 €	9 %
énergie totale pour les usages recensés :		8 062 kWh (3 505 kWh é.f.)	entre 540 € et 770 € 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 87ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

* 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.

▲ 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....

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 -24% sur votre facture soit -86€ 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 → 87ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

35ℓ consommés en moins par jour, c'est -19% sur votre facture soit -70€ 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 réflexes d'économie d'énergie :

www.faire.gouv.fr/reduits-see-factures-energie

FOCUS EXPERTISES

2 ter, avenue de la Caline - 34170 Castelnaud-le-Lès 12
04 67 40 70 00 contact@focus-expertises.fr
www.focus-expertises.fr



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 avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) donnant sur l'extérieur	moyenne
plancher bas	Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur l'extérieur	moyenne
toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
portes et fenêtres	Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets roulants aluminium Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets roulants aluminium Porte(s) autres opaque pleine isolée	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	PAC air/air installée avant 2008 avec programmateur pièce par pièce (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 200 L
climatisation	Néant
ventilation	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température / Sans système d'intermittence

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
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
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 : 1900 à 2900€

lot	description	performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m ² .K/W
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

Les travaux à envisager

montant estimé : 20200 à 30300€

lot	description	performance recommandée
 Plancher	Isolation des planchers en sous face. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	R > 3,5 m ² .K/W
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m ² .K, Sw = 0,42

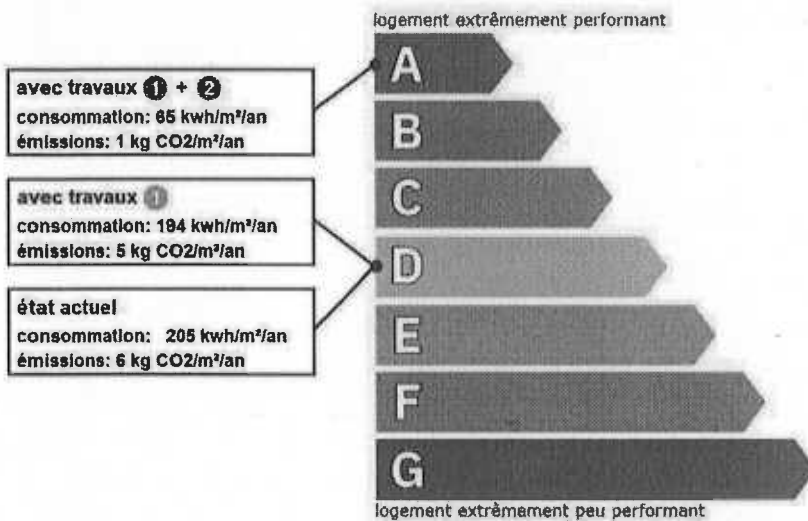
Commentaires :

Néant

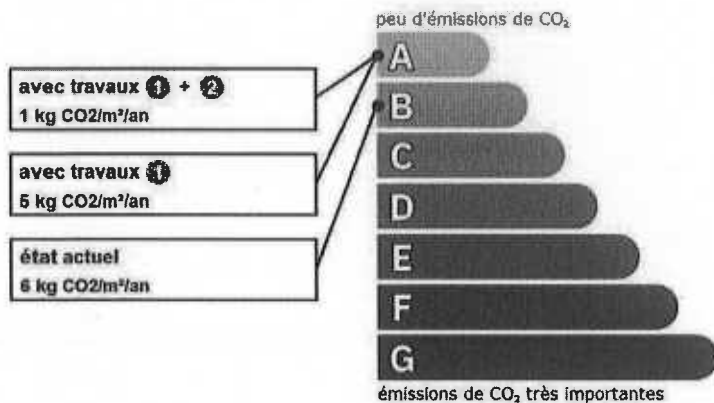


Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

www.faire.fr/aides-de-financement



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 pour obtenir les résultats présentés dans ce document. 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).

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

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **9570 SMYTH**

Photographies des travaux

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AZ, Parcelle(s) n° 233, 235, 240, 89, 170, 173**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

Les consommations de ce DPE sont 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 et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	34 Hérault
Altitude	📶 Donnée en ligne	101 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	📅 Estimé	2001 - 2005
Surface habitable du logement	📍 Observé / mesuré	39,26 m²
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,4 m

Enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur Nord, Est, Ouest	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 34,85 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	📍 Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré oui
	Année isolation	📅 Document fourni 2001 - 2005
Plancher	Surface de plancher bas	📍 Observé / mesuré 39,26 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Type de pb	📍 Observé / mesuré Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton
	Isolation: oui / non / inconnue	📍 Observé / mesuré inconnue
Année de construction/rénovation	✖ Valeur par défaut 2001 - 2005	
Plafond	Surface de plancher haut	📍 Observé / mesuré 39,26 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré un local chauffé
	Type de ph	📍 Observé / mesuré Dalle béton



Fenêtre 1 Est	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	2,05 m ²
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur Nord, Est, Ouest
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Est
	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
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 10 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
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	2,05 m ²
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur Nord, Est, Ouest
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Ouest
	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
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 10 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 Est	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	4,8 m ²
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur Nord, Est, Ouest
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 10 cm
	Type volets	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Baie en fond et flan de loggia
Avancée l (profondeur des masques proches)	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	< 1m	
Type de masques lointains	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte	Surface de porte	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	1,85 m ²

	Placement	⊙	Observé / mesuré	Mur Nord, Est, Ouest
	Type de local adjacent	⊙	Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	⊙	Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	⊙	Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	⊙	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊙	Observé / mesuré	Lp: 10 cm
Pont Thermique 1	Type PT	⊙	Observé / mesuré	Mur Nord, Est, Ouest / Plafond
	Type isolation	⊙	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	⊙	Observé / mesuré	19 m
Pont Thermique 2	Type PT	⊙	Observé / mesuré	Mur Nord, Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	⊙	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	⊙	Observé / mesuré	19 m

Systemes

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	⊙	Observé / mesuré	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
	Année installation	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	⊙	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	⊙	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	⊙	Observé / mesuré	non
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	⊙	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	⊙	Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air installée avant 2008
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	⊙	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	⊙	Observé / mesuré	PAC air/air installée avant 2008
	Année installation émetteur	⊙	Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	⊙	Observé / mesuré	central
	Equipped intermittence	⊙	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Type d'installation de chauffage	⊙	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	⊙	Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
Chauffage 2	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	⊙	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	⊙	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	⊙	Observé / mesuré	Inconnue
	Surface chauffée par l'émetteur	⊙	Observé / mesuré	10 m²
	Type de chauffage	⊙	Observé / mesuré	divisé
	Equipped intermittence	⊙	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	⊙	Observé / mesuré	1
	Type générateur	⊙	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2001 - 2005
	Energie utilisée	⊙	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	⊙	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	⊙	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	⊙	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	⊙	Observé / mesuré	200 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)



FOCUS EXPERTISES

2 ter, avenue de la Galine - 34170 Castelnau-le-Lez 12
☎ 04 67 40 70 00 📧 contact@focus-expertises.fr .fr
🌐 www.focus-expertises.fr

D. – Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :



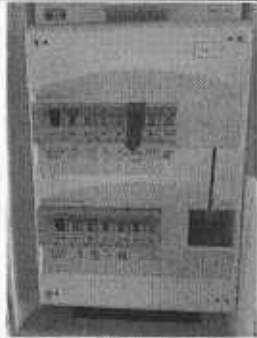

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.



F. - ANOMALIES IDENTIFIEES

N° Article (1)	LIBELLE DES ANOMALIES	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.			
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Notamment dominos nus			
B7.3 e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Notamment absence de réglottes au tableau de répartition			
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.



G.2. – Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

G1. – Installations ou parties d'installation non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques
- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

G2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme FD C 16-600 – Annexe C	Motifs
B3.3.1 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Élément constituant la prise de terre approprié	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.2 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'un conducteur de terre	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.4 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Connexions assurés entre les élts conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP <= 2 ohms	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)**

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **31/05/2023**

Etat rédigé à **SAINT-GEORGES-D'ORQUES**, le **31/05/2023**

Par : **L EPINE Jean-François**



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



I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

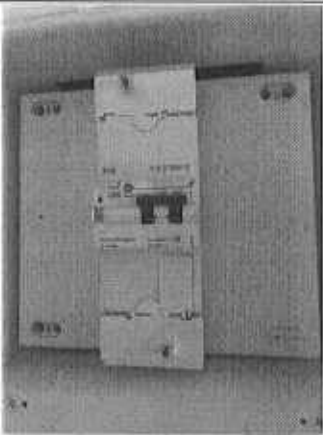
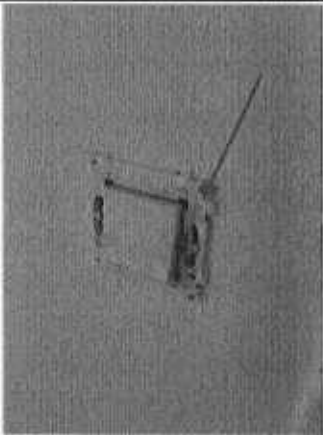


J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	<p>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à obturateurs : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

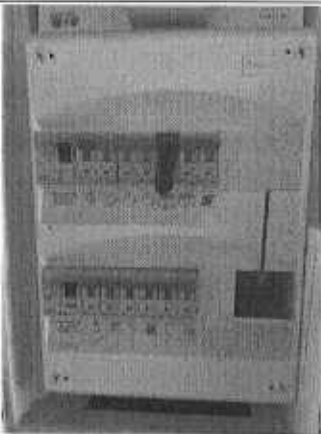
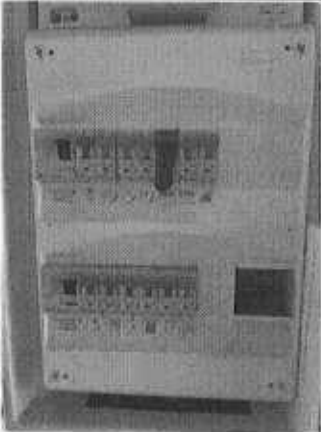
(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.



Annexe - Photos

	<p>Photo AGCP</p>
	<p>Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.</p>
	<p>Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Notamment dominos nus</p>



	<p>Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : B7.3 e L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Notamment absence de réglottes au tableau de répartition</p>
	<p>Photo Tableau de répartition</p>

Recommandations

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé





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

Numéro de dossier : 9570
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 31/05/2023

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Hérault**

Adresse : **50 Avenue Justin Bec**

Résidence L'Orée de Montpellier, Bât Fenouil, Appt 16 (177)

Commune : **34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES**

Section cadastrale AZ, Parcelle(s) n° 233, 235, 240, 89, 170, 173

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

, Lot numéro 177

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 :

Adresse : **S/C SAS EXADEX**

161 Rue Yves Montand 34080 MONTPELLIER CEDEX 4

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

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

Autre

Nom et prénom : **SAS EXADEX**

Adresse : **161 Rue Yves Montand**

34080 MONTPELLIER CEDEX 4

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **L EPINE Jean-François**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **FOCUS DIAGNOSTICS MÉDITERRANÉE**

Adresse : **2 ter avenue de la Galine**

34170 CASTELNAU LE LEZ

Numéro SIRET : **912544384**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **62531807 / 31/12/2023**

Certification de compétence **14608958** délivrée par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, le 01/11/2022**

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/ placard,
Salle de bains,
WC,**
**Chambre,
Séjour/Cuisine,
Coin nuit,
Loggia**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée/ placard	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bains	Sol - Carrelage Mur - Peinture, faïence Plafond - Peinture Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour/Cuisine	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Fenêtre(s) en aluminium Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Coin nuit	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture Fenêtre(s) en PVC Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Loggia	Sol - Carrelage Mur - Peinture Plafond - Peinture	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 (Février 2016) 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

Notre responsabilité ne peut être engagée sur les ouvrages, parties d'ouvrage et éléments qui n'ont pas été examinés. En plus du tableau ci-dessus, il est aussi question des :

- Solives, chevrons et planchers plâtrés par-dessous et recouverts par un autre matériau (carrelage, linoleum, moquettes, tomettes, bars etc..) par-dessus.
- Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments derrière ou sous des meubles, appareils électroménagers, objets lourds ou encombrants.
- Solivages des bois de structure entre les niveaux, cachés par les plafonds en plâtre et les planchers recouverts de revêtement, ou situés dans des combles sous de l'isolant (laine de verre ou de roche, ouate de cellulose...).
- Les bois mis en œuvre pour les plafonds plâtre, les planchers recouverts d'un revêtement, les faces des bois mis en œuvre contre les murs ou derrière un doublage (lambris...), les interfaces et âmes entre cloisons de doublage et murs porteurs.



Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visitées, dès lors que les dispositions d'accessibilité et de sécurité permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire. La non réalisation de cette contre visite désengagera de toute responsabilité la société de diagnostics sur les zones, volumes ou les parties d'immeuble non visités.

H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), 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 et non destructif des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel 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) :

Sans accompagnateur

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 termites 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>Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire 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> <p>Présence de traces d'humidité et/ou infiltration (facteur favorisant l'infestation de termites et insectes à larves xylophages).</p> <p>Précautions : Le bien se situant dans une zone déclarée à risque Termites par le Préfet, il est notamment recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'éviter d'entreposer des éléments cellulosiques sans rotation régulière du stock, - De supprimer toute infiltration d'humidité (facteur favorisant), - De contrôler régulièrement les éléments cellulosiques à risques...



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 **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)**

Fait à **SAINT-GEORGES-D'ORQUES**, le **31/05/2023**

Par : **L EPINE Jean-François**



FOCUS EXPERTISES
2 ter, avenue de la Galine
34170 Castelnau-le-Lez
TEL : 04 67 40 70 00 / Fax : 04 67 40 22 11
DIRECTEUR : L. EPINE

Annexe – Croquis (non contractuel)



Etat des Risques et Pollutions

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



Référence : 9570
 Réalisé par Romain RODRIGUEZ
 Pour le compte de FOCUS DIAGNOSTICS
 MEDITERRANEE

Date de réalisation : 29 mai 2023 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° 2011-01-799-218 du 12 avril 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 50 Av. Justin Bec - Residence L'Oree de Montpellier
 34680 Saint-Georges-d'Orques

Référence(s) cadastrale(s):
 AZ0089, AZ0170, AZ0173, AZ0233, AZ0235, AZ0240

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
 Mr SMYTH Anthony
 Acquéreur



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	09/03/2001	non	non	p.3
PPRn	Feu de forêt	approuvé	30/01/2008	oui	oui	p.3
PAC ⁽¹⁾	Feu de forêt	notifié	17/12/2021	oui	-	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Oui	Aléa Fort	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾				Non	-	
Basias, Basol, Icpe				Oui	1 site* à - de 500 mètres	

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

(1) Porter à connaissance.







(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1264 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

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° 2011-01-799-218 du 12/04/2011

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 29/05/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : A20089, A20170, A20173, A20233, A20235, A20240

50 Av. Justin Bec 34680 Saint-Georges-d'Orques

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 oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

Inondation Crue torrentielle Roulis/masses de rochers Submersion marine Avalanches
Mouvement de terrain Météorites Séisme Cyclone Eruption volcanique
Feu de forêt Autre

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 oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

Risque miniers Affaissement Effacement Tassement Emission de gaz
Pollution des sols Pollution des eaux Autre

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

oui non

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

oui 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 oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque industriel Feu thermique Effet de surpression Effet thermique Projection

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

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

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

oui non

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

oui non

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

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-124 / 2010-125 et 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

forte Moyenne Modérée Faible Très faible
zone 3 zone 4 zone 5 zone 2 zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.125-23 et D.125-24 du Code de l'environnement et R.1313-28 du Code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2012-434 du 4 juin 2012

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

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

8. 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

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

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

oui non

Aucun SIS ne concerne cette commune d'Orques

Parties concernées

Vendeur : Mr SMYTH Anthony à _____ le _____
Acquéreur : _____ à _____ le _____

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - notaire et sur sa seule responsabilité
Attention ! SIS impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les plans connus au préalable qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et contractuelle de l'acte authentique, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 09/03/2001

Non concerné*

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



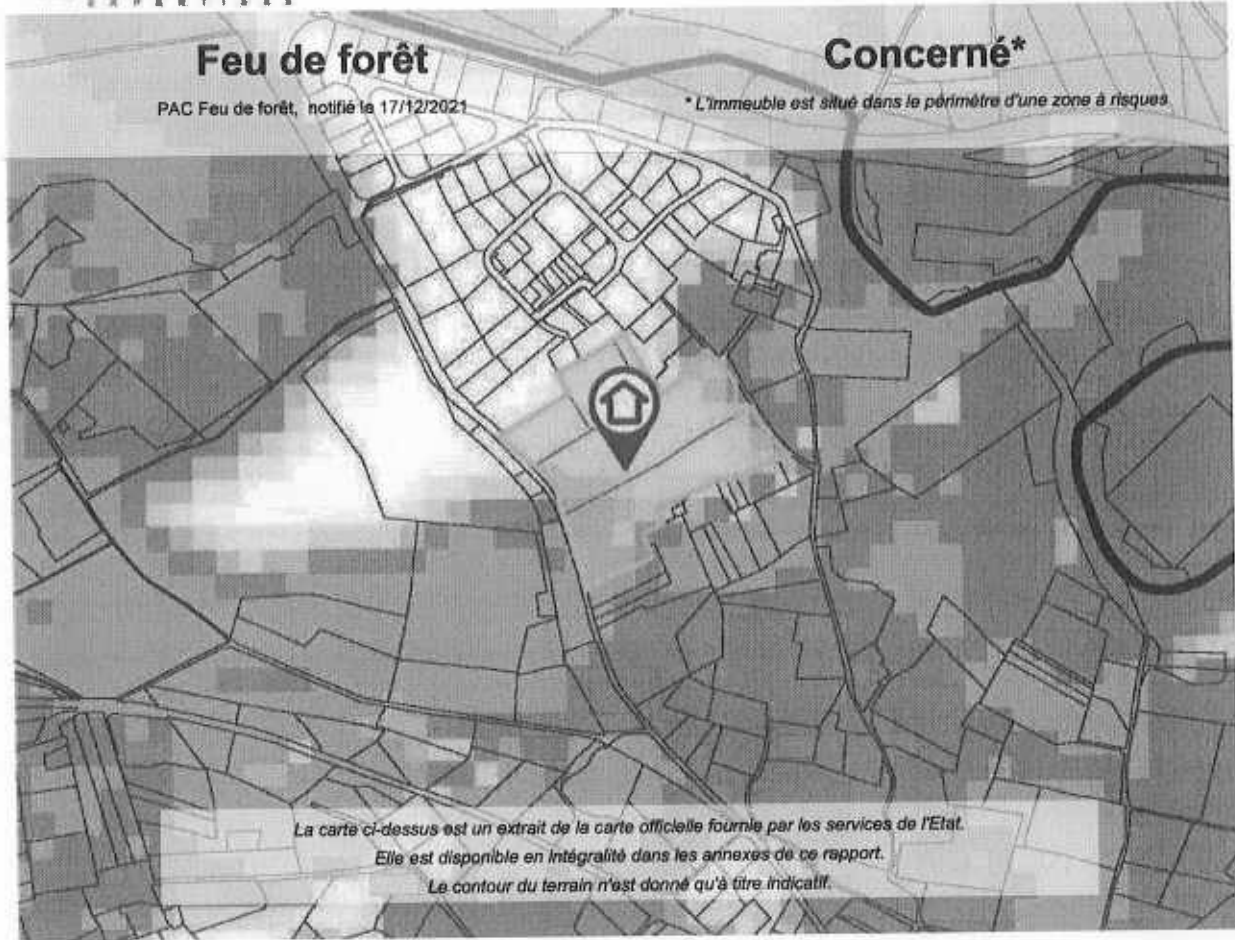
Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/01/2008

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 R125-26 du Code de l'environnement

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/09/2022	08/09/2022	12/10/2022	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	20/10/2018	<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	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2014	30/06/2014	26/07/2015	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/2012	30/09/2012	25/05/2013	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	06/09/2005	07/09/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2003	03/12/2003	20/12/2003	<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	01/01/2000	31/12/2000	22/08/2002	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/09/1999	30/09/1999	22/08/2002	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/03/1998	31/08/1999	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	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	01/05/1989	31/12/1995	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	08/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)				<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

Préfecture : Montpellier - Hérault
Commune : Saint-Georges-d'Orques

Adresse de l'immeuble :

50 Av. Justin Bec - Residence L'Oree de Montpellier
Parcelle(s) : AZ0089, AZ0170, AZ0173, AZ0233,
AZ0235, AZ0240
34680 Saint-Georges-d'Orques
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Mr SMYTH Anthony

Acquéreur : _____

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Feu de forêt » approuvé le 30/01/2008, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 7,16,19

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/01/2008
- > Note de présentation du PAC Feu de forêt, notifié le 17/12/2021

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

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par FOCUS DIAGNOSTICS MEDITERRANEE en date du 29/05/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011-01-799-218 en date du 12/04/2011 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Feu de forêt et par la réglementation du PPRn Feu de forêt approuvé le 30/01/2008
 - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Selon les informations "Porter à connaissance" (PAC) par la préfecture, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Feu de forêt au vu du PAC Feu de forêt notifié le 17/12/2021

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2011-01-799-218 du 12 avril 2011

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 09/03/2001
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/01/2008
- Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 17/12/2021
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2011-01-799-219

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Préfet de l'Hérault,
Officier de la Légion d'Honneur

Commune de St Georges D Orques

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

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 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général

ARRÊTE :

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 de St Georges D Orques 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,
- la cartographie des zones exposées.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Le dossier communal d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture.

<http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-5 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.

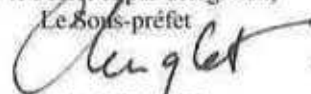
Le présent arrêté sera affiché en mairie. Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 4 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, le directeur départemental 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.

Montpellier, le 12 avril 2011

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet


Cécile LENCLET



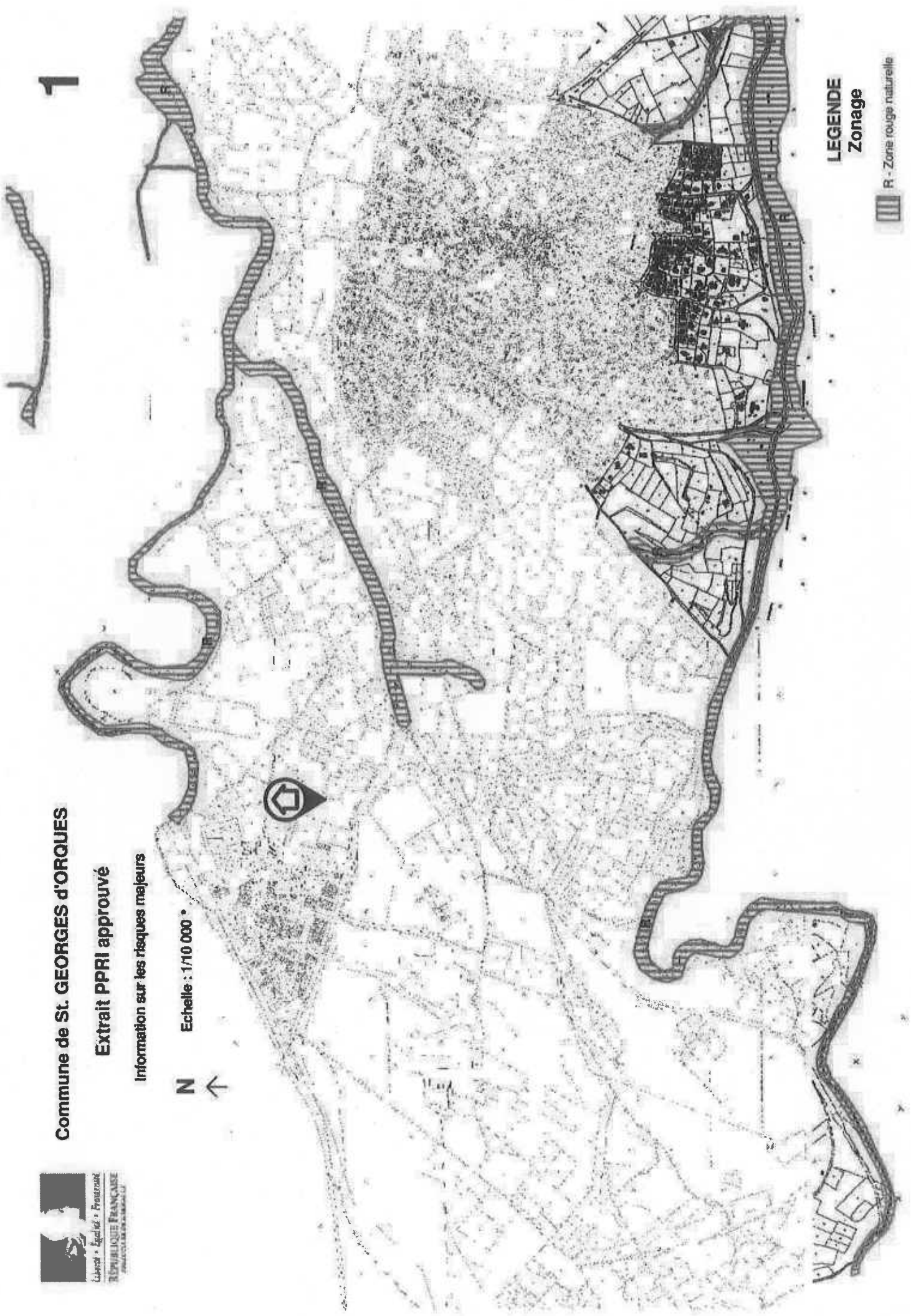
Commune de St. GEORGES d'ORQUES

Extrait PPRI approuvé

Information sur les risques majeurs

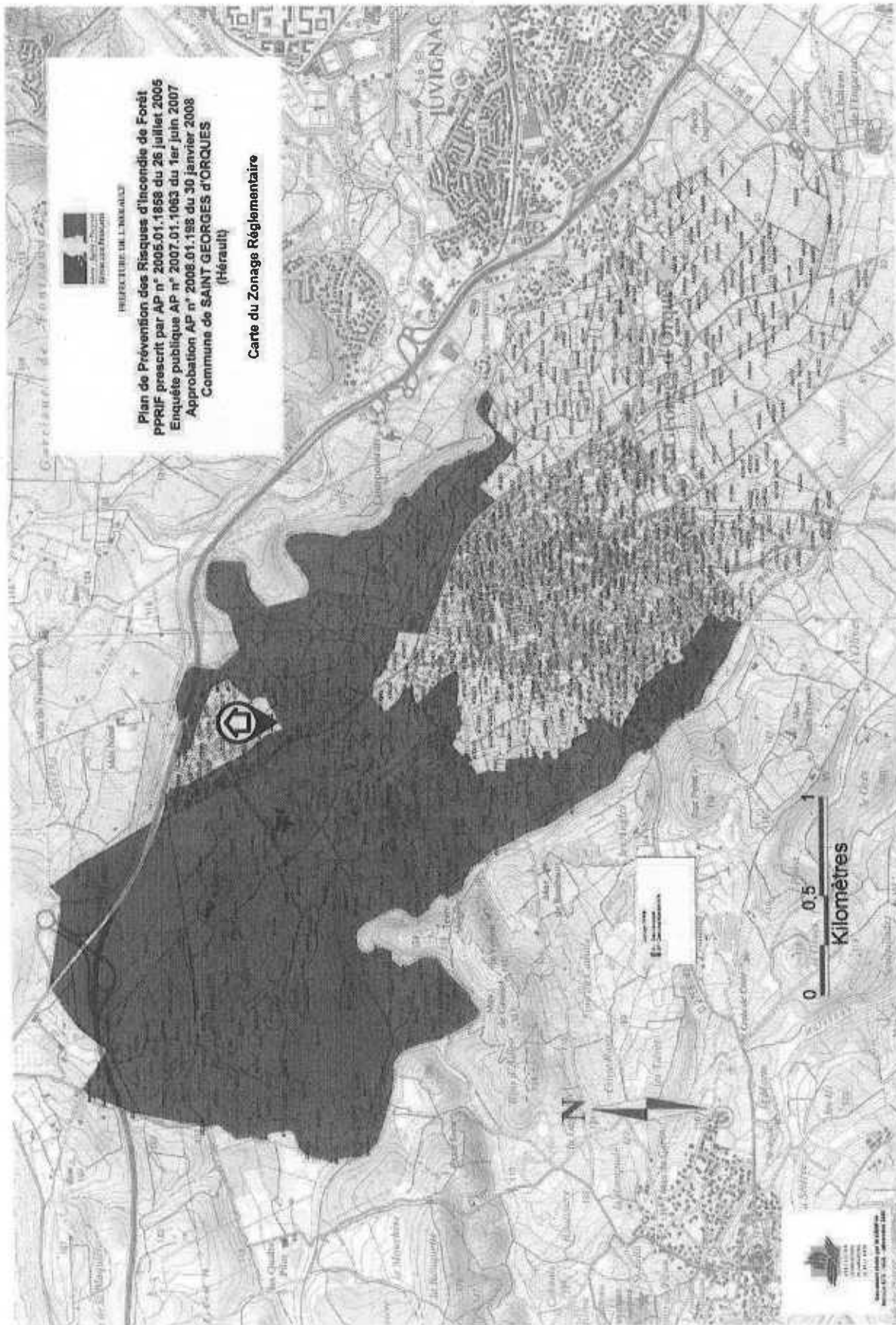


Echelle : 1/10 000 •



LEGENDE
Zonage





PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1868 du 26 juillet 2005
Enquête publique AP n° 2007.01.1063 du 1er juin 2007
Approbation AP n° 2008.01.198 du 30 janvier 2008
Commune de SAINT GEORGES D'ORQUES
(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire



HERAULT
Département
11000 Nîmes
04 67 20 00 00

0 0,5 1
Kilomètres





Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Saint-Georges-d'Orques (34680) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).

Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte

□ Limites communales

Code pour commune: 13041 2018
Fond de carte: mapatlas
Données sismiques: MTRBS 2010

0 5000 10000 15000
m

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Réalisée pour le dossier n° **9570** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 50 Avenue Justin Bec
Résidence L'Orée de Montpellier, Bât Fenouil, Appt 16 (177) 34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES.

Je soussigné, **L EPINE Jean-François**, technicien diagnostiqueur pour la société **FOCUS DIAGNOSTICS MEDITERRANEE** 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
Diagnostics	L EPINE Jean-François	BUREAU VERITAS	14608958	31/10/2029

- 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 SAINT-GEORGES-D'ORQUES, le **31/05/2023**

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. »

Signature de l'opérateur de diagnostics :



ORDRE DE MISSION

Objet de la mission :		
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites <input type="checkbox"/> Etat parasitaire <input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturel et technologique <input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) <input type="checkbox"/> Diag Assainissement <input type="checkbox"/> Sécurité piscines <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU) <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro <input type="checkbox"/> Ascenseur <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier) <input type="checkbox"/> Radon <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)		
Type : Autre		
Nom / Société : SAS EXADEX		
Adresse : 161 Rue Yves Montand 34080 MONTPELLIER CEDEX 4		
Téléphone : 04 67 06 19 79 Mail :		
Désignation du propriétaire		Désignation du ou des bâtiments
Nom / Société :		Adresse : 50 Avenue Justin Bec
Adresse : S/C SAS EXADEX		Résidence L'Orée de Montpellier, Bât
..... 161 Rue Yves Montand		Fenouil, Apt 16
CP : 34080		Code Postal : 34680
Ville : MONTPELLIER CEDEX 4		Ville : SAINT-GEORGES-D'ORQUES
Tel : 04 67 06 19 79		Département : ... Hérault
Mail :		
Mission		
Personne à contacter (avec tel) : Sans accompagnateur		
Type de bien à expertiser : Habitation (partie privative d'immeuble)		
Catégorie du bien : (IGH/ERP) Autres		
Date du permis de construire : > 1997		
Section cadastrale : Section cadastrale AZ,		
Numéro de lot(s) : Lot numéro 177, Parcelle(s) n° 233, 235, 240, 89, 170, 173,		
Lots rattachés : <input type="checkbox"/> Cave , <input type="checkbox"/> Garage , <input type="checkbox"/> Terrain , <input type="checkbox"/> Autre		
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives		
Date de la visite : 31/05/2023		

INFORMATION RELATIVE A TOUT DIAGNOSTIC :

- * Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnosics, 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 annoncées 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 **SAINT-GEORGES-D'ORQUES** le **31/05/2023**

Signature du donneur d'ordre



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

Allianz IARD dont le siège social est situé, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense, atteste que :

FOCUS DIAGNOSTICS MEDITERRANEE

2 Ter, avenue de la Galine
34170 Castelnau-le-Lez
Siren : **912544384**

est titulaire d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle souscrit sous le n° **62531807** .

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- **garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

Diagnostiques règlementaires du Dossier de Diagnostic Technique (DDT) avant vente/location

- Constat de Risque d'exposition au plomb (CREP)
- Etat relatif à la présence de termites
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Etat des risques et pollution (ERP)
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Autres diagnostics règlementaires

- Loi Carrez
- Loi Boutin
- Etat parasitaire : diagnostic de repérage de la présence de champignons lignivores (exemple : mэрule) et d'insectes à larves xylophages (exemples : capricornes, vrillettes et syrex) s'attaquant au bois
- Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Contrôle périodique amiante norme NF X46-020

Et ce dans les limites suivantes :

Montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle : 500 000 EUR par année d'assurance dans la limite de 300 000 EUR par sinistre

La présente attestation, valable du 01/01/2023 au 31/12/2023, a pour objet d'attester de l'existence d'un contrat. Elle ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz IARD au-delà des conditions et limites du contrat auxquelles elle se réfère.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à Paris La Défense, le 22/12/2022

Allianz IARD
Entrepr.se régie par le Code des assurances
Société anonyme au capital de 991.967.200 €
1 cours Michelet
CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
542 110 291 RCS Nanterre

Pour Allianz IARD

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat

Attribué à

Jean-François L'EPINE

Bureau Veritas Certification certifie que les **compétences** de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des **arrêtés** relatifs aux critères de certification de **compétences** ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation 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

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	02/05/2022	01/05/2029
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	02/05/2022	01/05/2029
Termites metropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029

Date :24/10/2022

Numéro de certificat : 14608958

Laurent Croguennec, Président

* 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 exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diaq

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX

