

LIMITES ET EXCLUSIONS GENERALES

L'opérateur en Diagnostic Immobilier a obligation de moyens mais pas de résultats. L'opérateur en Diagnostic Immobilier n'ayant pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils, il est de la responsabilité du donneur d'ordre « propriétaire » (ou de son représentant) d'effectuer au préalable les déposes nécessaires (trappe d'accès, trappe de visite (par ex baignoire...), capot de tableau électrique, installations diverses, ...).

L'obligation de moyens signifie que l'opérateur en Diagnostic Immobilier en charge de cette obligation doit réunir tous les moyens réglementaires en sa possession pour accomplir son obligation légale. Cependant, dès lors que tous ces moyens ont été mis en œuvre, l'absence de résultat due aux insuffisances de documents et/ou aux difficultés de visite et/ou la sécurité des lieux ne peut en aucun cas entraîner la mise en cause de la responsabilité de l'opérateur en Diagnostic Immobilier tenu de cette obligation.

L'opérateur en Diagnostic Immobilier s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux du « Bien » afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visitées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le « propriétaire ». Le propriétaire n'est pas exonéré de la garantie du vice caché sur les lieux, ouvrages, parties d'ouvrages, parties d'immeuble, etc... non visibles et/ou inaccessibles, ainsi qu'en toute sécurité. D'autre part, dans le cas où tous tiers ne demande pas préalablement à tous actes, et n'en donne pas suite volontairement, toutes demandes de visites et investigations complémentaires, alors ce dernier rentre dans le champ contractuel.

Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles, sans dépose, ni sondage, ni démontage des éléments bâtis, ni déplacement de mobilier lourd ou solidaires au bâti. Les zones situées derrière les doublages des murs, des sols et plafonds ne sont pas visitées par défaut d'accès. Les sous-faces de substrat (parquets, moquettes, carrelages, lambris etc...) ne sont pas inspectés par défaut d'accès visuels.

L'opérateur en diagnostic immobilier doit pénétrer dans les vides sanitaires ou les combles ayant un passage libre de dimension suffisante, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils, sauf si l'accès en est bloqué, si le fait d'y pénétrer peut endommager le bâtiment ou si l'on craint la présence de conditions dangereuses ou difficiles.

L'OPERATEUR EST SEUL JUGE DE LA SECURITE DES LIEUX ET DE SA PROPRE SECURITE.

CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION

Le donneur d'ordre « propriétaire vendeur » (ou son représentant) a été informé au préalable de ses obligations contractuelles envers l'opérateur en Diagnostic Immobilier, à savoir :

- recevoir et accompagner le technicien en visite préliminaire de reconnaissance de tous les locaux inclus dans tout immeuble, stipulés dans le titre de propriété, mise à la vente par le d'ordre « propriétaire » (ou son représentant).
- présenter à l'opérateur en Diagnostic Immobilier tous documents relatifs à la présente mission (titre de propriété, règlement et plans de copropriété, état descriptif de division, relevés des charges de chauffage-eau chaude sanitaire-refroidissement, factures de travaux, rapports d'entretien, plans d'état des lieux, dossier de diagnostic technique antérieurs...). Les informations sans justificatifs (références de propriété, superficies diverses, date de permis de construire, date de construction, date d'installations diverses, système de production, type d'énergie et volume des consommations d'énergie pour la production du chauffage-ecs-froid, ...) sont mentionnées dans ce dossier sous l'entière responsabilité du « propriétaire ».
- rendre physiquement accessibles et sécurisés, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, au Code de la santé, au Code du Travail, au Document Technique Unifié à l'opérateur en Diagnostic Immobilier tous les lieux concernés par la présente mission et dégagés de tous matériaux, mobiliers et objets encombrant tous les accès, ouvertures, réservations, pieds de murs, endroits obstrués, ...
- pour l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, et suivant la norme NFX 46-020, et notamment en son article 4.3.1, qui dispose : « le donneur d'ordre ne doit ni définir ni imposer la méthode

d'intervention, celle-ci restant du ressort de l'opérateur de repérage. Il ne doit pas définir le nombre de prélèvement à analyser. Le nombre d'investigations approfondies, de sondages, de prélèvements et d'analyses à effectuer ne peut être quantifié avant l'achèvement du repérage ». Cela donnera lieu à une facturation complémentaire correspondant aux nombres de prélèvements effectués.

Le prix unitaire des prélèvements et d'analyses est énoncé dans le devis/order de mission à l'unité.

Le rapport de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante sera provisoire en l'absence des rapports d'analyses des chacun des prélèvements.

- assurer pendant la durée des diagnostics technique les alimentations et évacuations des installations de fluides concernés (eaux, gaz, électricité, etc...) et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation.

Une inspection visuelle comporte certaines limitations :

L'opérateur en diagnostic immobilier n'a pas à :

- Pénétrer dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une composante, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'opérateur ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, pénétrer dans un vide sanitaire ou un comble qui ne présente pas les conditions structurelles de solidité ou de hauteur de passage,
- De monter sur une échelle à une hauteur supérieure de 2,50m,
- De monter sur les toits, de déteiler les couvertures,
- Faire fonctionner un système ou une composante qui est fermé ou qui ne peut pas être actionné sans risque par une commande normale.
- Déplacer des articles personnels, des meubles, des matériaux, des carreaux ou des tuiles pour plafonds suspendus, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou qui nuisent à la visibilité.
- Analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des moisissures, micro-organismes ou autres matières cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau,
- Déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, de rongeurs, d'insectes, champignons ou d'autres bêtes nuisibles.

L'inspection visuelle ainsi que le rapport écrit n'ont pas à traiter des éléments suivants :

- De l'évaluation de la durée de vie résiduelle d'une composante ou d'un système, ni le calcul ou l'évaluation de leur efficacité et/ou leur pertinence, ni l'évaluation du coût de leur fonctionnement,
- De l'évaluation des méthodes, des matériaux et des coûts relatifs aux corrections à apporter aux systèmes et à leurs composantes, ni de la cause à l'origine des correctifs à apporter,
- De l'évaluation de la valeur marchande de la propriété,
- De la recommandation de l'achat ou non de la propriété,
- Des appareils de chauffage d'appoint et tout appareil de chauffage à combustible solide ;
- Tous les éléments enfouis, notamment les fosses septiques, les champs d'épuration, les réservoirs, les puits, les canalisations et les drains de fondations,
- Des piscines, spas, saunas, baignoires à remous et autres appareils similaires,
- L'inspection et la mise à l'essai ou faire fonctionner toute installation d'alarme incendie, système d'alarme vol, installation d'extincteurs automatiques, ou autres équipements de protection incendie, installation électronique ou domotique, et tous les appareils élévateurs, ascenseurs, monte-charge, appareils de levage pour fauteuils roulants et chaises montantes, escaliers mécaniques et autres,
- De la conformité aux codes du bâtiment et aux normes et règlements régissant le secteur de la construction et le secteur de la santé et sécurité, ni aux normes et règlements régissant l'assurabilité du bâtiment pour tout risque d'assurance,

L'opérateur n'est pas tenu de :

- Fournir tout service d'ingénierie ou d'architecture ou toute autre analyse spécialisée,
- Fournir un avis quant à la capacité ou au niveau de performance prévue du système structurel,
- D'observer les accessoires fixés au bâtiment tels que les capteurs solaires, les antennes, les paratonnerres et autres accessoires similaires,
- D'observer l'intérieur des cheminées,
- De déterminer si un réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées est public ou privé.
- Faire fonctionner les dispositifs de sûreté et les robinets de contrôle d'arrêt notamment ceux plombés par les distributeurs de fourniture (gaz, électricité, eau),
- D'observer ou faire fonctionner les systèmes de traitement de l'eau, les systèmes d'extincteurs automatiques, les systèmes d'arrosage de pelouse, la qualité de l'eau et la quantité d'eau d'amenée, les broyeurs et compacteurs des ordures,
- De contrôler les systèmes à basse tension,
- De contrôler les câblages de téléphone, de sécurité, de télévision par câble ou autres réseaux auxiliaires ne faisant pas partie du système principal de distribution d'électricité.
- Concernant l'isolation du bâtiment, l'opérateur n'a pas à se prononcer sur la conformité du bâtiment aux normes, non plus que sur l'uniformité, la suffisance ou la nécessité.

CONDITIONS SPECIFIQUES PAR DOMAINE D'INTERVENTION

REPERAGE AMIANTE

TEXTES DE REFERENCE

- L'Ordonnance 2005-665 du 8 juin 2005 relative au diagnostic technique et ses textes d'application ;
- Et suivant la liste du chapitre références réglementaires et normatives

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'Article L271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Commande de la mission de repérage

Le propriétaire-donneur d'ordre doit définir le type de mission demandée telle que définie dans le paragraphe précédemment.

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

- la liste des immeubles bâtis concernés et le périmètre de repérage,
- les plans de l'immeuble bâti ou, à défaut, des croquis,
- la date de délivrance du permis de construire, les années de construction, modification, réhabilitation, si elles sont connues,
- le plan de prévention des risques,
- toute information pouvant faciliter la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante, notamment :

- a) la destination des locaux (actuelle et passée) ;
- b) les documents concernant la construction, les caractéristiques particulières des locaux, les modifications survenues récemment dans les locaux, les dates et la nature des gros travaux de réparation ou de restauration,
- c) les contraintes d'accès,
- d) les rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés.

Dans le cas d'une mission « Démolition » ou d'une mission « Travaux », le propriétaire/donneur d'ordre annexe à sa commande le programme détaillé des travaux et communique, le cas échéant, à l'opérateur de repérage le Dossier Technique « amiante ».

Le propriétaire-donneur d'ordre ne doit ni définir ni imposer la méthode d'intervention, celle-ci restant du ressort de l'opérateur de repérage. Il ne doit pas définir le nombre de prélèvements à analyser. Le nombre d'investigations approfondies, de sondages, de prélèvements et d'analyses à effectuer ne peut pas être quantifié avant l'achèvement du repérage.

Dans la majorité des repérages, le nombre de prélèvements et d'analyses à effectuer ne peut pas être quantifié a priori. L'ordre de Mission fera apparaître de manière distincte les postes relatifs aux analyses de laboratoire et au repérage. Le poste relatif aux analyses de laboratoire ne peut pas être forfaitisé par le donneur d'ordre.

L'analyse des échantillons en laboratoire entraîne un coût supplémentaire au devis initial (frais de prélèvement, d'expédition et d'analyse) et un délai supplémentaire de livraison du dossier :

- **tarif laboratoire délai normal** =15 JOURS± =80 €uros TTC par échantillon prélevé et analysé,
- **tarif laboratoire délai URGENT** =5 JOURS± =120 €uros TTC par échantillon prélevé et analysé.

Obligations du propriétaire/donneur d'ordre

C'est le propriétaire/donneur d'ordre qui doit définir lors de sont appels d'offre le type de mission qu'il désire faire exécuter en complément de la recherche de calorifugeage, flocages et faux plafonds obligatoirement.

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

Le propriétaire/donneur d'ordre :

- précise les modalités d'accès et de circulation et désigne un représentant auprès de l'opérateur de repérage ;
- ce représentant doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en œuvre dans certains locaux. Il indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances.
- fournit à ce représentant tous les instruments d'accès (clefs, codes), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement,
- vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (ascenseur, transformateur, etc.).

Le propriétaire-donneur d'ordre ou son représentant finalise avec l'opérateur de repérage l'évaluation des risques formalisée, si nécessaire, par un plan de prévention.

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

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

- de fournir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour accéder à certains matériaux (escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme
- élévatrice de personnes, etc.) et en définit les conditions d'utilisation,
- en fonction de la mission, de procéder aux démontages nécessitant des outillages et/ou aux investigations approfondies destructives demandés par l'opérateur de repérage,
- de préciser par écrit, dans le cadre d'une mission «Travaux», les zones dans lesquelles seront réalisées ces derniers, leur nature et, si elles sont connues, les techniques génératrices de nuisances (vibrations, etc.) qui seront utilisées.

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le repérage réglementaire des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de la vente de tout ou partie d'immeuble, tel que demandé aux articles R.1334-15 et R.1334-16 (deuxième alinéa) et décrit aux articles R.1334-20 et R.1334-21 du Code de la Santé Publique informe de la présence ou l'absence de matériaux ou produit contenant de l'amiante d'après les listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, de leur état de conservation. Il est réalisé réglementairement d'après le décret du 3 juin 2011 et de ses arrêtés d'application du 12 décembre 2012 modifiée.

Repérage Amiante Avant-vente, DAPP, DTA :

L'ensemble des matériaux ou produits ne faisant pas partie des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ne sont pas inclus dans le programme de repérage contractuel et ne sont donc pas considérés comme des matériaux ou produits à repérer, et sauf demande particulière de complément au programme de repérage contractuels, ne font pas l'objet de ce repérage d'amiante.

Le présent repérage amiante ne préjuge donc pas de l'existence dans la construction d'autres matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante, soit non listés dans le tableau ci-dessus, soit pouvant apparaître après une investigation approfondie destructive (par exemple : flocage dissimulé derrière une contre-cloison, calorifugeage de canalisation encoffré, canalisations enterrées, etc...).

Lorsque l'opérateur a connaissance d'autres matériaux ou produits non listés dans le programme de repérage contractuel, réputés contenir de l'amiante de façon certaine (ex : marquage AT sur un matériau en fibre-ciment attestant de la présence d'amiante, ...), il les signale également, sans pour autant que ce signalement garantisse l'exhaustivité des investigations concernant l'ensemble des matériaux ou produits non concernés par le programme de repérage.

Quel que soit le type de mission, l'opérateur indique les locaux, parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés et en faire état dans ses conclusions. Dans ce cas, un avertissement mentionne clairement qu'il y a lieu de réaliser des investigations

complémentaires. En cas de difficultés à exécuter la mission dans sa totalité, l'opérateur de repérage se rapproche du propriétaire pour évaluer les moyens de poursuivre sa mission et peut rédiger un pré-rapport.

Tous nouveaux déplacements pour exécuter la mission fera l'objet d'un devis qui devra être accepté par le propriétaire.

Dans le cas contraire, le contrat de prestation de service sera soldé. En conséquence, le propriétaire devra faire appel à un opérateur en diagnostic immobilier certifié qui devra avoir accès à l'intégralité des locaux de l'immeuble bâti.

Plus généralement, l'absence de signalement d'un composant ou partie de composant non concerné par le programme de repérage définit par le donneur d'ordre ne peut faire l'objet d'un appel en garantie.

Repérage Amiante Avant travaux ou démolition : font l'objet de conditions générales d'exécutions spécifiques transmises avec le devis correspondant.

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

- Le présent Dossier de diagnostic technique SERA EXCLU de tous domaines de l'Assurance obligatoire relevant de la police d'assurance du « Prestataire » suivant les Art. L.271-4 à -6, Art. R. 271-2. du Code de la construction et de l'habitation.

- En conséquence, le présent Dossier de diagnostic technique, fourni par le « Client » vendeur, ne pourra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Dans le cas de son utilisation par le « Client », mandataires ou tous tiers, cela relèvera de l'Art. 441-1 du Code Pénal. De plus, elle exonère de fait le « Prestataire » de la responsabilité au titre des articles 1792 du Code Civil.

- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra être ordonner à la jonction d'un appel en cause par tous tiers.

- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra s'entendre condamner à relever et garantir le « Client » à toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre en principal, frais et accessoires.

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

À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BATIMENT

Code de la construction et de l'habitation (Art. L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-6), arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur (consulter la Direction Départementale de l'Equipeement ou la mairie du lieu de diagnostic). L'état relatif à la présence de termites se réfère à la norme en projet NF P 03-201 concernant le diagnostic technique relatif à la présence de termites dans les bâtiments (norme mentionnée à l'art. 1 de l'arrêté du 29 mars 2007). Article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Article L133-1 du Code de la construction et de l'habitation : dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Méthode d'investigation pour l'état relatif à la présence de termites : L'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du bâtiment désigné par le client sur le contrat de mission vis-à-vis des termites

- examen visuel des parties visibles et accessibles,
- sondage mécanique des bois visibles et accessibles.
- Aux abords immédiats du bien (10m), examen des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

Suite à l'investigation sur le bâtiment, l'opérateur doit signaler au paragraphe « constatations diverses » du rapport la présence des éventuels indices d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites.

Prélèvements et analyses : En accord avec le propriétaire/donneur d'ordre, un prélèvement d'un échantillon de bois et/ou champignons peut-être réalisé, afin de réaliser une analyse en laboratoire par microscopie optique afin de lever le doute sur la présence/absence de termites, ou de champignons lignivores de type mûrle. Le prix de l'analyse en laboratoire est de 180€ TTC.

Obligation du propriétaire/donneur d'ordre :

- D'informer tout traitement antérieur réalisé relatif aux termites et les moyens curatifs mis en œuvre,
- D'informer toute suspicion ou présence de termites dans le bâtiment,
- En cas d'état parasitaire le demandeur s'engage à signaler ci-après les informations qu'il détient, relatives à une infestation antérieure par des parasites et les moyens curatifs mis en œuvre.

NB : En l'absence d'une trappe d'accès intérieure pour accéder aux combles, l'opérateur en diagnostic immobilier n'a pas et en aucun cas à pénétrer dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une composante, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'opérateur ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, procéder à un détuilage, pénétrer dans un vide sanitaire ou un comble qui ne présente pas les conditions structurelles de solidité ou de hauteur de passage.

Un rapport de mission sera tout de même réalisé, cependant les parties de bâtiment ou locaux non visités le jour de l'intervention seront la responsabilité du propriétaire et/ou donneur d'ordre. Dans le cas où le propriétaire/donneur d'ordre mettrait en œuvre les conditions d'accès sécurisés afin de visiter les parties de bâtiment ou locaux exclus, une nouvelle intervention sera facturée conformément à notre grille tarifaire en vigueur en incluant les frais de déplacement.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément à l'arrêté du 28 septembre 2017, le diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. Les exigences techniques faisant l'objet du présent diagnostic procèdent de la prévention des risques liés à l'état de l'installation électrique et à son utilisation (électrification, électrocution, incendie).

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

Le champ d'application du 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 est rédigé autant de rapports de diagnostics qu'il existe d'appareils généraux de commande et de protection présents (AGCP). Les appareils généraux de commande et de protection, dédiés exclusivement à l'injection d'énergie électrique sur le réseau public de distribution, ne sont pas concernés par cette disposition.

Le domaine d'application comprend les circuits extérieurs alimentés depuis l'appareil général de commande et de protection de l'installation intérieure, comme par exemple, l'éclairage des jardins, le portail, etc.

L'absence d'appareil général de commande et de protection ne dispense pas de la réalisation d'un diagnostic.

Le diagnostic concerne l'ensemble des circuits à basse tension et natures de courant associés en vue de l'utilisation de l'énergie électrique. Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative.

Hormis pour les piscines et les locaux contenant une baignoire ou une douche, sont exclus du champ d'application les circuits de communication, de signalisation et de commande alimentés en très basse tension de sécurité (TSTS) sous une tension < 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

Sont notamment exclus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc.

Le diagnostic 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.

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 ni destruction des isolants des câbles. L'intervention du diagnostiqueur ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique, dans la partie privative. Le diagnostic ne concerne pas les circuits internes des matériels d'utilisation destinés à être reliés à l'installation électrique fixe.

A/ Le propriétaire et/ou donneur d'ordre, ou son représentant :

Préalablement au diagnostic :

- Informe, ou fait informer par l'opérateur de diagnostic, les occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du diagnostic,
- Conseille aux occupants éventuels d'être présents lors du diagnostic,

- Leur demande ou, s'il est lui-même l'occupant, fait en sorte : de s'assurer de la possibilité de mettre hors tension toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic,
- de signaler à l'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.),
- que les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple, box internet, etc...) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.) soient mis hors tension par l'occupant avant l'intervention de l'opérateur de diagnostic.

- Pendant toute la durée du diagnostic : fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances sont accessibles ;

- s'assure que les parties communes, où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic, sont accessibles.

- s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le gestionnaire du réseau public de distribution.

NB : En l'absence de fourniture d'électricité le jour de l'intervention, un rapport de mission sera réalisé, cependant les points de contrôle non réalisés (mesures et tests), seront la responsabilité du propriétaire et/ou donneur d'ordre. Dans le cas d'une remise en fonction de la fourniture d'électricité qui nécessite une nouvelle intervention, celle-ci sera facturée conformément à notre grille tarifaire en vigueur en incluant les frais de déplacement.

B/ L'opérateur de diagnostic :

- Attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident lié à toute ou partie de l'installation contrôlée ou non,

- Rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic :

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

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 18 novembre 2013 et 12 février 2014 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause l'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe.

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

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

Le diagnostic des installations intérieures de gaz ne concerne pas :

- l'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini-chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'Article 2 de l'Arrêté du 2 août 1977,
- le contrôle et la vérification du fonctionnement des dispositifs de sécurité collective (DSC) équipant les installations de VMC GAZ,
- le contrôle de l'état du conduit de fumée.

Seule la présence manifeste du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés.

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

- les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane,
- le contrôle du fonctionnement des fours à gaz.

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

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

Pour les parties des installations intérieures placées en alvéole technique gaz, le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des tuyauteries et au contrôle du bon fonctionnement de ces appareils. Les fiches de contrôle qui ne sont pas applicables aux alvéoles techniques gaz font l'objet de la mention «Ce contrôle ne s'applique pas aux alvéoles techniques ».

Les mesures susceptibles d'être prises en cas de détection d'une anomalie présentant un **Danger Grave et Immédiat** :

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

- interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation,
- apposer les étiquettes de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s),
- signaler et localiser les anomalies correspondantes au propriétaire et/ou donneur d'ordre et à l'occupant le cas échéant, et leur apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (fuite de gaz, intoxication oxycarbonée),
- adresser le rapport de visite signé, ainsi que la Fiche Informatrice Distributeur de gaz, au propriétaire et/ou donneur d'ordre ou à son représentant, en mentionnant que le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un Danger Grave et Immédiat,
- informer le distributeur de gaz, du ou des codes d'anomalie DGI, des coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz, de l'adresse du logement diagnostiqué, et du numéro de point de livraison du gaz ou du point de comptage estimation, ou à défaut le numéro de compteur.

Le distributeur de gaz lui remettra à cette occasion un **numéro d'enregistrement d'appel**.

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

Les obligations du propriétaire et/ou donneur d'ordre ou de son représentant :

A/ préalablement au diagnostic :

- communiquer à l'opérateur de diagnostic, le nom des occupants, les coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz et le Point de Comptage Estimation, ou le numéro de point de livraison du gaz. Ces éléments sont disponibles sur les factures émises par le fournisseur de gaz,
- informer, ou fait informer par l'opérateur de diagnostic, les occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du diagnostic,
- conseille aux occupants éventuels d'être présents lors du diagnostic,
- leur demande ou, s'il est lui-même l'occupant, fait en sorte que les appareils d'utilisation présents puissent être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par l'occupant ou par un représentant du donneur d'ordre.

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

B/ pendant toute la durée du diagnostic :

- fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances concernés sont accessibles,
- **s'assure que l'installation est alimentée en gaz.**

C/ après le diagnostic, en cas de **Danger Grave Immédiat** (DGI), le propriétaire/donneur d'ordre doit :

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

- Informer les occupants éventuels des résultats du diagnostic,
- Indiquer aux occupants éventuels que :
- L'installation présente une (ou des) anomalie(s) suffisamment grave(s) qui ont conduit l'opérateur de diagnostic à interrompre aussitôt l'alimentation en gaz de (ou des) partie(s) d'installation concernée,
- Les parties de l'installation concernées, signalées par une étiquette de condamnation, ne doivent pas être utilisées jusqu'à la suppression du (ou des) défaut(s) constituant la source du danger,
- Le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un Danger Grave et Immédiat.

Les obligations de l'opérateur de diagnostic.

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

- non-accessibilité des locaux ou des dépendances,
 - installation non alimentée en gaz,
 - appareils d'utilisation présents ne pouvant être mis en marche ou arrêtés par une personne désignée par l'occupant.
- Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic :
- attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité dudit propriétaire et/ou donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non,
 - rappelle au propriétaire/donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation,
 - conseille le (ou les) occupant(s) d'être présent(s) lors du diagnostic afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous pression de l'installation.

NB : En l'absence de fourniture de Gaz le jour de l'intervention, un rapport de mission sera réalisé, cependant les points de contrôle non réalisés (mesures et tests), seront la responsabilité du propriétaire et/ou donneur d'ordre. Dans le cas d'une remise en fonction de la fourniture de Gaz qui nécessite une nouvelle intervention, celle-ci sera facturée conformément à notre grille tarifaire en vigueur en incluant les frais de déplacement.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (C.R.E.P.)

Suivant le contrat de prestations de services accepté sans réserve, l'objet est l'établissement d'un constat de risque d'exposition au Plomb. Pour cela, notre mission consiste, au moment de l'intervention, à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité, et d'en dresser le constat.

Il est réalisé suivant nos conditions générales et particulières de vente et d'exécution : prestations de service.

Rappel de la commande et des références réglementaire

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

Dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien immobilier concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les risques de saturnisme infantile ou les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou

des écailles pouvant être ingérées par un enfant notamment), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volets, garde-corps, grilles, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

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

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le **CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation.**

Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 « *Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb* ».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, (*ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb*).

Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 Aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 4) : 1 mg/cm²

Stratégie de mesurage

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

✓ 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;

✓ 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;

✓ 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de

revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 « *Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb* », dans les cas suivants :

— lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;

— lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;

— lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 « *Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb* » précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

Les obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

« L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'Article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement. »

« Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale. » Article L1334-9 du code de la santé publique

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8-1, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, les dits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation des dits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !

- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard.

L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers les années 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des

informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

MESURAGES – Loi Carrez / Loi Boutin

La mission du technicien «MCP Diagnostic & Ingénierie» a pour objet d'établir la **SUPERFICIE TOTALE** des **SURFACES PRIVATIVES** du bien immobilier conformément aux dispositions de la législation en vigueur (*) améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, mais en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Il est de l'obligation du propriétaire et/ou donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété, le plan d'origine de la copropriété et éventuellement le(s) compte-rendu(s) d'assemblée générale des copropriétaires modifiant la consistance et/ou la destination de tout ou d'une partie du bien immobilier à mesurer (immeubles collectifs), ou le plan de permis de construire (bien individuel).

Le mesurage géométrique de tous les locaux concernés s'effectue dans les limites du bien immobilier rendues visibles et accessibles, et en fonction de la délimitation du lot faite par le donneur d'ordre (ou le propriétaire), accompagnée de justificatifs demandés au préalable.

AVANT toute intervention, vous êtes invités à faire appel à votre Notaire afin qu'il statue sur le bien-fondé de l'intégration ou de la NON intégration par le technicien «MCP Diagnostic & Ingénierie» de certains espaces litigieux en surface «CARREZ» (dont l'affectation originelle n'est pas vérifiable par le technicien «MCP Diagnostic &

Ingénierie» faute de documents justificatifs) en surface «PRIVATIVE LOI CARREZ».

* : La Cour d'appel de Paris, dans un arrêté en 2009 (1ère A du 05/05/2009) rappelle à juste titre que le mesureur est un technicien et non un juriste, et qu'il n'entre pas dans ses compétences de dire arbitrairement ce qui relève de parties communes à usage exclusif et de parties privatives. Faute d'avoir reçu des informations du donneur d'ordre et/ou propriétaire avec remise de justificatifs (titre de propriété, règlement et plans d'origine de la copropriété, compte-rendu d'assemblée générale des copropriétaires modifiant éventuellement la consistance et/ou la destination du bien immobilier), le technicien «MCP Diagnostic & Ingénierie» ne pourra être tenu responsable des conséquences de la découverte ultérieure d'«INCLUSIONS» ou d'«EXCLUSIONS» de surfaces soit NON privatives*, ou soit NON prévues dans les textes**.

Voici quelques exemples ci-dessous (liste NON exhaustive) :

- un PALIER commun annexé à l'entrée privée...

*surfaces communes que s'est attribué abusivement le Propriétaire-Vendeur,

- une VÉRANDA sur balcon ou terrasse, un SÉCHOIR (en loggia) fermé par une fenêtre ou une baie fixe...

**surfaces extérieures ou ouvertes transformées en surfaces couvertes et closes sans autorisation de la copropriété, sans permis de construire, sans modification du règlement de copropriété,

- un GARAGE transformé en séjour ou en chambre, une CAVE transformée en salle de jeux, chambre, ou autre, des COMBLES transformés en chambre...

*locaux annexes non habitables transformés en pièces d'habitation sans autorisation de la copropriété, sans permis de construire, sans mis à jour du règlement de copropriété.

* : La Cour de cassation de Paris (3ème Chambre du 02/10/13) vient confirmer et renforcer une jurisprudence de 2007 (3ème Chambre du 05/12/07), qui établissait que la surface «CARREZ», avec ses arbitrages sur les inclusions et exclusions de surfaces, devait être établie non pas sur la base de la désignation du lot figurant dans l'état descriptif de division, **mais sur la base du bien tel qu'il se présente matériellement au jour du mesurage**. Cette décision crée une jurisprudence constante qui doit être prise en compte par les professionnels lors de la transaction.

NB : L'encombrement d'un bien et la présence de mobilier inamovible empêche un mesurage précis et le rend parfois impossible

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (V3 1^{er} juillet 2021)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui donne une estimation de la consommation d'énergie et des taux d'émission de gaz à effet de serre de votre logement. Il ne concerne que la France métropolitaine. Il doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis à l'acquéreur ou au locataire en cas de vente ou location de votre logement. Des sanctions sont prévues notamment si le DPE n'est pas conforme à la réglementation. Le DPE évalue la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre de votre logement.

Vous devez intégrer le DPE au dossier de diagnostic technique (DDT) et le remettre à l'acquéreur (<https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F10798>)

ou au locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463>)

lorsque vous vendez ou louez votre logement.

Le DPE ne concerne que la France métropolitaine.

Le DPE doit être réalisé dans tous les logements, sauf si le logement est destiné à être occupé moins de 4 mois par an.

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié.

Pour réaliser le DPE, le diagnostiqueur doit respecter une méthode et un logiciel spécifique :

(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043353381?r=3pD4QuIZgA>) .

Nouvelles règles concernant le secteur du logement et les copropriétés

Certaines règles du secteur du logement (notamment, diagnostic immobilier, annonce de mise en location) et des copropriétés (notamment, travaux de rénovation énergétique) sont modifiées par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021.

(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>) .

Contenu du DPE

Caractéristiques de votre logement et descriptif de ses équipements de chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation et pour chaque catégorie d'équipements, conditions de leur utilisation et gestion qui ont des incidences sur les consommations énergétiques Indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements et évaluation de ces dépenses annuelles de consommation A savoir : les recommandations ont uniquement une valeur indicative. Il s'agit de conseils de bon usage du logement et de ses équipements.

Le DPE doit mentionner que le diagnostiqueur dispose des compétences requises pour réaliser le diagnostic.

Le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE à l'Agence de la transition écologique (Ademe).

L'Ademe délivre ensuite un nombre à 13 chiffres qui sera inscrit sur le DPE. Sans ce numéro à 13 chiffres, le DPE n'est pas valable.

Attention : les DPE réalisés entre le 1 janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, et ceux réalisés entre le 1 janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Les annonces de vente ou location immobilière qui paraissent dans la presse, en agence immobilière (par exemple) ou sur internet doivent contenir certaines informations sur la consommation énergétique du logement.

Dans la presse écrite Toute annonce doit mentionner les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique.

Ces mentions, respectivement précédées des mots : Classe énergie et : Classe climat , doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

En agence Évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée Information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés et utilisées dans le logement Classement du logement en application d'une échelle de référence (étiquette Énergie), prenant en compte la zone climatique et l'altitude, réalisé en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée rapportée à la surface du logement, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation

Classement du logement prenant en compte la zone climatique et l'altitude (étiquette Climat), établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre rapportée à la surface du logement, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation

Recommandations pour améliorer la performance énergétique de votre logement accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité. Ces recommandations ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter la quantité de GES liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée. Dernière attestation d'entretien annuel de votre chaudière

Éventuellement éléments d'appréciation sur la capacité du logement à assurer un confort thermique en période estivale.

LES DOCUMENTS INDISPENSABLES POUR LA REALISATION DU DPE V3 A PARTIR DU 1er JUILLET 2021

Explication pour les donneurs d'ordre (conséquences de l'absence de fourniture)

Pour intégrer les caractéristiques réelles du logement lors de la réalisation du DPE, la réglementation demande au propriétaire de fournir au diagnostiqueur un certain nombre de documents, dont la liste figure à l'annexe 2 de l'arrêté du 31 mars 2021.

En l'absence de justificatifs émanant de documents officiels ou de professionnels, pour les caractéristiques que le diagnostiqueur ne pourra pas déduire d'une mesure, d'une observation directe ou de données publiques en ligne, une valeur par défaut définie par la réglementation sera affectée. L'attribution d'une telle « valeur par défaut » est susceptible de dégrader le classement du logement.

D'où l'importance de la collecte par le diagnostiqueur des « données d'entrée », ou de la fourniture par le donneur d'ordre des documents

justificatifs également listés, afin que le logement ait le meilleur classement possible au regard de ses caractéristiques réelles.

La réglementation stipule qu'aucune donnée d'entrée ne peut être obtenue sur simple déclaration du propriétaire du bien, si elle n'est pas confirmée par l'un des documents justificatifs listés à l'annexe 2 de l'arrêté.

Une liste de données et de documents en annexe de votre devis et de votre commande vous est demandé.