

L'immeuble Riche

n° 80, avenue Victor Hugo, 34400 Lunel

Un foncier idéal
pour votre
investissement

Cession d'un bien communal
avec cahier des charges

Date limite de candidature :
vendredi 28 février 2022 17 h
Contact : maisonquiose@ville-lunel.fr



Lunel, pour garantir votre investissement

Un environnement privilégié

Dynamique et conviviale, Lunel dispose de tous les atouts d'une ville moderne tout en préservant un environnement paisible et de qualité. Dans un écrin naturel préservé aux portes de la Camargue, du littoral et des Cévennes, elle offre un espace idéal d'épanouissement.

Un cadre de vie d'exception

Habiter à Lunel permet de bénéficier de l'ensemble de ses commerces, services et équipements, répondant ainsi aux besoins quotidiens des 26000 lunellois et de son bassin de vie de 50000 habitants s'étirant de Montpellier à Nîmes et des Cévennes au littoral.

Une accessibilité idéale

Bénéficiant d'un pôle d'échange multimodal autour d'une gare TER de 1 million de voyageurs / an, d'un échangeur autoroutier sur l'A9 et à seulement 15 kms d'une gare TGV et d'un aéroport international, Lunel est relié aux métropoles de Montpellier et de Nîmes, dont leur centre-ville est accessible en à peine 15 minutes en train.

Un dynamisme économique

Disposant d'un réseau d'entrepreneurs actifs, Lunel se présente comme un pôle économique majeur, fort de ses 8600 emplois. Son atout majeur est son cœur de ville marchand en plein essor qui participe à son attractivité.





Une ville culturelle et active

Partant d'un patrimoine historique riche, Lunel se réinvente et propose une vie culturelle, sportive et associative diversifiée pour répondre aux envies de tous.

Un riche héritage du passé

Point stratégique dans les échanges commerciaux dès le Moyen Âge, la ville de Lunel s'est façonnée autour de son port de pêche et de la légende du Pescalune (pêcheur de lune) dont la statue orne aujourd'hui le cœur historique de la ville.

Le train a ensuite remplacé les bateaux permettant à la Ville de se développer et de se connecter avec les territoires voisins, jusqu'à faire de Lunel la capitale de la Petite Camargue et plus globalement le pôle d'équilibre entre les deux métropoles de Montpellier et Nîmes.

Pour continuer à écrire l'histoire

Métamorph'OSE, c'est avant tout une forte ambition pour permettre à Lunel de continuer à s'épanouir et à s'affirmer en prenant en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain : la mobilité, un habitat de qualité et un patrimoine révélé, un développement économique et social doublé d'une démarche respectueuse de l'environnement, ... Concrètement c'est 53 millions d'euros sur 10 ans pour maintenir Lunel active, dynamique, moderne et tellement agréable à vivre.

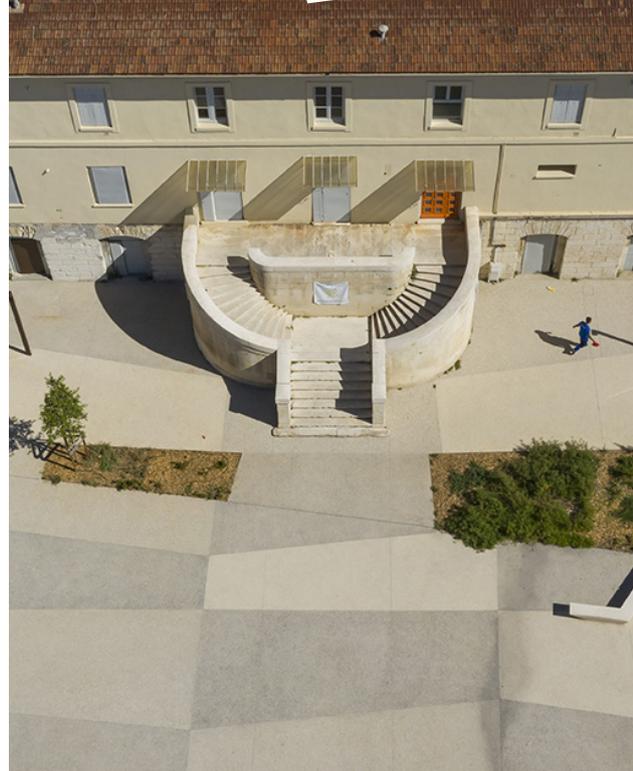
La grande histoire du café Riche

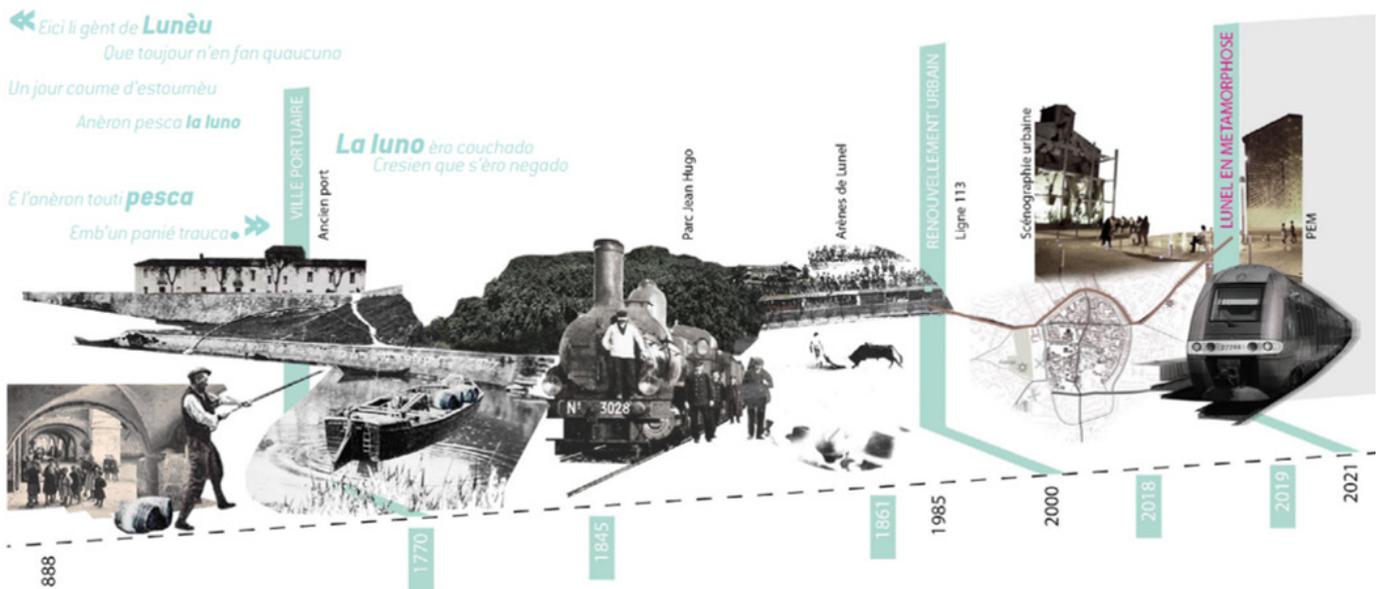
Du « Grand Café » au « Café Riche »

En juillet 1842 commençait le chantier colossal de la création du chemin de fer à Lunel.

Entre la gare et le centre historique, un nouveau morceau de Ville se développa autour de grandes artères rectilignes le long desquelles s'édifièrent des demeures bourgeoises, des hôtels et un café...

Le Grand Café dénommé par la suite Café Riche fut ainsi pendant de très nombreuses années un rendez-vous incontournable pour les Lunellois.





L'avenue Victor Hugo

L'immeuble dit du « café Riche » est accessible depuis l'avenue Victor Hugo. Cet axe majeur de Lunel relie le centre-historique à la gare. Il dessert notamment des équipements publics majeurs tels que la mairie, des écoles, des commerces et diverses activités économiques.

L'avenue Victor Hugo a vocation à être requalifiée dans le cadre du projet Métamorph'OSE, ce qui valorisera ainsi l'ensemble des bâtis environnants.





Principales caractéristiques



FICHE D'IDENTITÉ Immeuble Riche

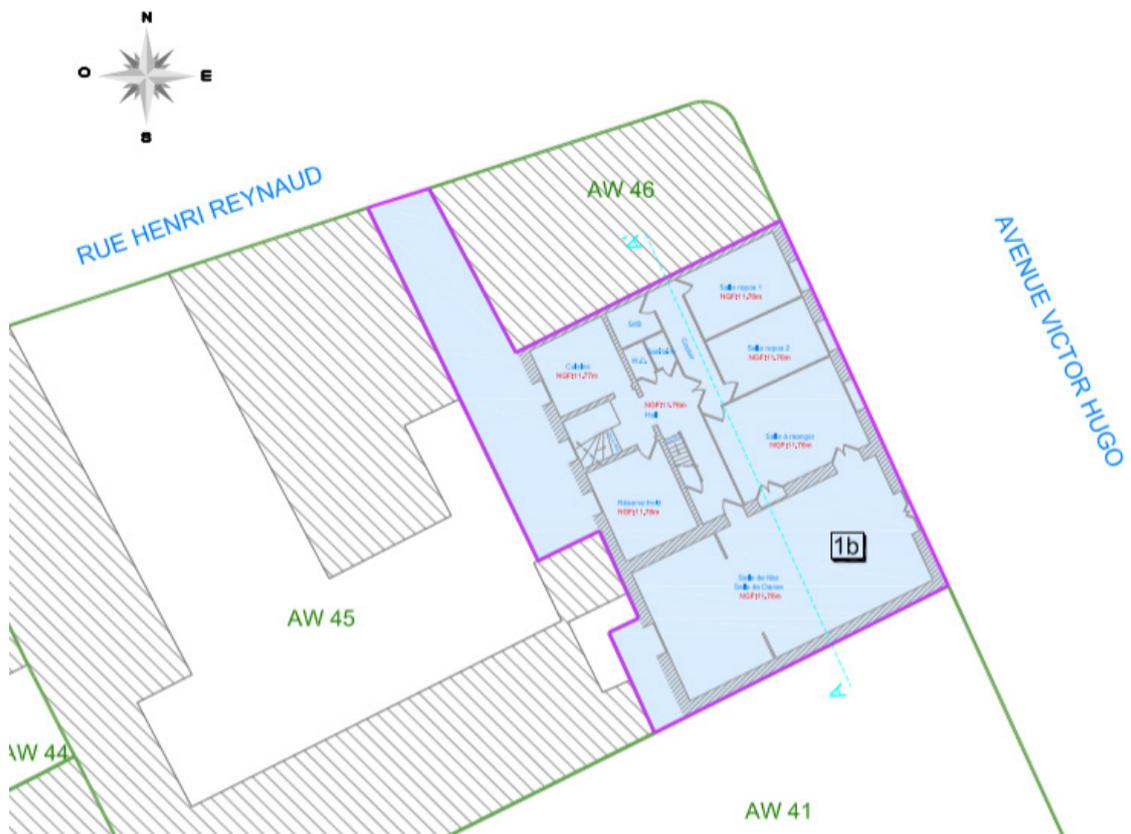
- Immeuble à usage d'activités et d'habitation
- Parcelle cadastrale : AW 247
- N°80 rue Victor Hugo, 34400 Lunel

- 2 accès :
 - par l'avenue Victor Hugo
 - par la rue Henri Reynaud

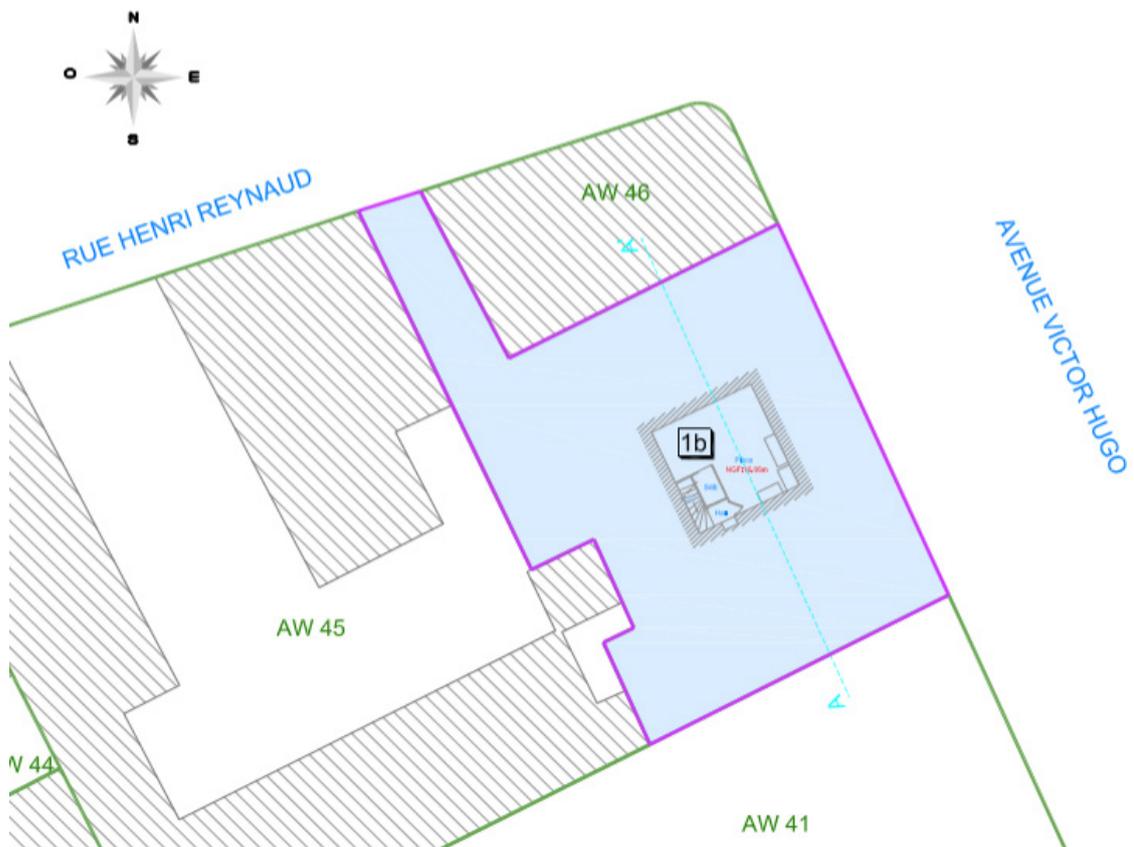
- Surfaces de 474 m² décomposée :
 - d'un local d'activités en RDC pour 190 m²
 - de salles à l'étage aux niveaux R + 1 et R + 2 pour 284 m²

- Vendu libre de toute location ou occupation.

- Division en volume :
 - > 1 volume en rez-de-chaussée : épicerie - hors projet



▲ Plan 1^{er} étage



▲ Plan 2^{ème} étage

Vous êtes intéressé ?

▷ Pourquoi un appel à projet ?

Face à la sollicitation de nombreux professionnels souhaitant investir sur ce secteur dynamique de la commune, la Ville de Lunel a souhaité engager un appel à candidatures pour céder des bâtis dont elle est propriétaire.

Pour le candidat : L'assurance d'investir dans un bien d'exception situé dans un projet de valorisation et de développement global, en obtenant des informations sur le contexte d'acquisition.

Pour la Ville : La sélection en toute transparence d'un investisseur à forte valeur ajoutée susceptible de participer à l'attractivité de sa centralité.



▷ Où se procurer le cahier des charges ?

Consultable et téléchargeable sur le profil acheteur site internet de la Ville www.achatpublic.com ou le site internet de la ville : www.lunel.com et sur le site dédié : www.lunel2030.fr

▷ Pour quel programme ?

Le local en rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce, de service ou d'artisanat de proximité, qui doit participer à l'attractivité et à la dynamisation du centre-ville.

La destination donnée au local doit être adaptée à l'emplacement et à l'environnement d'un centre-ville ainsi qu'à la configuration du bâti.

Pour ces raisons, certaines activités sont exclues. C'est notamment le cas pour :

- les établissements de nuit et plus généralement toute activité nocturne
- toute activité procurant des nuisances sonores et/ou olfactives incompatibles avec le centre-ville.
- les commerces de restauration (snacking inclus).
- les commerces d'alimentation (hors production artisanale), les opticiens, les banques, les compagnies d'assurance.

Les étages sont destinés prioritairement à des logements.

▷ Délai de réponse et condition d'envoi

Vous pouvez présenter votre offre jusqu'au **vendredi 28 février 2022 17 h.**

Elle sera rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER
N°80 rue Victor Hugo, 34400 Lunel - NE PAS OUVRIR »**

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Maison Qui'Ose - 25 rue Alphonse Ménard - 34400 Lunel.

Soit par mail à l'adresse :
maisonquiose@ville-lunel.fr

▷ Pièces à fournir

L'offre intégrera :

- un courrier d'intention
 - précisant les motivations
 - confirmant accepter expressément les termes du présent cahier des charges, notamment le respect du calendrier proposé.

- la fiche questionnaire ci-annexée dûment complétée

- l'identité du candidat-preneur :
 - S'il s'agit d'une personne physique :***
 - ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance)
 - sa profession
 - ses coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, mail)
 - une pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle)
 - S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :***
 - sa dénomination sociale,
 - son capital social,
 - son siège social
 - ses coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, mail)
 - le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer
 - son chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années
 - sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
 - la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

- Au titre de l'activité envisagée :
 - Présentation de l'activité envisagée et de la plus-value apportée pour la Ville, en précisant les horaires et jours d'ouverture.
 - Présentation des 3 derniers bilans pour une activité existante qui serait relocalisée ou fourniture d'un bilan prévisionnel comptable sur 3 ans pour une activité nouvelle.

- ☑ Au titre du projet architectural :
 - Détail des aménagements envisagés,
 - Caractéristiques techniques,
 - Évaluation sommaire des surfaces par éléments de programme,
 - Qualité particulière (environnementale, architecturale...)

- ☑ Une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité.

- ☑ Financement : si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
 - le montant envisagé du ou des prêts souscrits :
Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.
Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

▷ **Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat**

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

La Commune se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la Commune et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

▷ **Choix du lauréat**

Les offres seront jugées et notées sur 100, sur la base des sous-critères suivants :

- 40 %** → Qualité et pertinence du projet y compris appréciation du potentiel du candidat à porter le projet
- 30 %** → Le respect des clauses du présent cahier des charges et le projet de travaux prévus : une note détaillera le projet de travaux proposé, y compris sur le volet « rénovation énergétique ». Les délais proposés seront aussi pris en compte.
- 30 %** → Le prix proposé : une note précisera le montage financier de l'opération, le plan de financement distinguera les fonds propres, les emprunts (établissement prêteur, montant du prêt, durée de l'emprunt et taux d'intérêt)

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Le choix du lauréat se fera sous forme d'un jury pour assurer l'analyse et le classement des projets.

La sélection du preneur sera réalisée par application des critères définis ci-dessus. Il est précisé que la Ville se réserve la possibilité d'échanger oralement avec les candidats, ayant présenté les projets les plus pertinents et viables économiquement.

Vous avez des questions ? Vous souhaitez visiter le bâtiment ?

Contact pour les modalités d'aides financières :
Contact Urbanis : Vincent LAVAL ☎ **06 09 60 43 58**
Contact Ville : maisonquiose@ville-lunel.fr

Jours de visite
(sous réserve d'une prise de RDV préalable)
Mardi 08 Février 2022 en journée
Lundi 14 Février 2022 en journée

Prise de RDV pour visite
Sylvie REINAUD : ☎ **04 67 87 83 92**

▷ Identification du vendeur

Commune de Lunel
240 avenue Victor Hugo
34400 LUNEL
Téléphone : 04 67 87 83 00
www.lunel.com

▷ Prix et mode de règlement du prix d'acquisition

Il revient au candidat de proposer un prix d'acquisition dans son offre.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro.

En cas d'accord de la Ville, l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par Maître Robin LHUBAC, notaire localisé au 224 boulevard de Strasbourg à Lunel et publié au Service de publicité foncière Montpellier 2.

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Commune de LUNEL.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune de LUNEL aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la commune retrouve sa liberté et l'acompte lui est définitivement acquis.

▷ **Descriptif technique de l'opération et plans du projet de réhabilitation**

L'objectif est que l'acquéreur réhabilite complètement l'immeuble de manière pérenne et durable. Le vendeur souhaite que soit développée, dans la mesure du possible, une approche qualité environnementale axée sur les économies d'énergies et donc l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant. Le style architectural proposé devra être conciliable avec les bâtis environnants.

Les travaux de réhabilitation permettront de réaménager un local d'activité et des logements.

L'acquéreur devra, dans sa proposition d'achat, rédiger une notice descriptive des travaux envisagés ainsi qu'une notice des dispositions et performances techniques avec les plans du projet.

L'acquéreur respectera ses engagements et a minima cette qualité de travaux, dans le cadre de la réhabilitation pérenne de l'immeuble.

▷ **Subvention**

Selon le montage financier envisagé par l'acquéreur, cette opération pourrait être financée en partie par l'attribution de subventions publiques (ANAH, Département, Ville de Lunel, Action Logement...).

L'opérateur Urbanis, intervenant pour le compte de la Ville, est à votre disposition pour vous exposer les différentes aides envisageables :

Contact Urbanis : Vincent LAVAL ☎ 06 09 60 43 58

▷ **Maîtrise d'œuvre et ingénierie du projet**

L'acquéreur s'obligera à contracter une mission de maîtrise d'œuvre complète auprès de l'architecte de son choix pour assurer le suivi du chantier.

L'obligation de recourir à un homme de l'art se justifie par la nécessité d'un contrôle rigoureux des travaux effectués et d'attester le respect des délais d'exécution.

L'acquéreur, avec l'appui de son maître d'œuvre, déposera les autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération (déclaration préalable ou permis de construire) ce qui implique

donc la réalisation des travaux concernés par des professionnels, dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur. La qualité des travaux réalisés devra être précisée dans les devis d'entreprises (types de menuiseries, tuiles, revêtement de la façade, etc.).

De même selon l'importance des travaux, l'acquéreur devra contracter, si nécessaire, des missions de contrôle technique et de coordonnateur SPS et se garantir via la souscription d'une assurance Dommages-Ouvrage.

▷ **Obligations liées à la transmission de pièces**

L'acquéreur s'engagera à transmettre au vendeur une copie des documents suivants :

- Le récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) en cas de permis de construire ;
- Une copie des attestations d'assurances décennales nominatives (Maîtrise d'œuvre et Entreprises) ;
- Une copie de l'attribution de subventions (s'il y a lieu) ;
- La déclaration d'achèvement et la conformité des travaux (DAT) ;
- Attestation ou diagnostic de conformité aux normes de décence et d'habitabilité en vigueur, à la livraison
- De manière générale, tous les diagnostics établis (ceux obligatoires dans le cadre d'une location, ainsi que ceux attestant de la conformité des travaux).

▷ **Planning indicatif d'exécution des travaux**

L'acquéreur s'engage à respecter tant que possible les échéances suivantes. **Les partenaires s'engagent à optimiser si possible les délais suivants, étant donné que cet effort sera pris en compte dans l'analyse des candidatures :**

Notification par la Ville du choix du candidat	Mois M0
Validation du bilan financier de l'opération et de la proposition de mission de maîtrise d'œuvre par les parties. Signature de la promesse de vente Démarrage des études	M2
Validation par le Vendeur de la notice descriptive des travaux proposée par l'architecte ; Dépôt, s'il y a lieu, d'un dossier de demande de subventions ; Dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme.	M6
Signature de l'acte authentique après levée des conditions suspensives	M13
Consultation des entreprises, constat des mitoyens et de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme.	M14
Démarrage des travaux.	M16
Fin des travaux.	M26
Mise en service	M27

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Il est précisé que le maître d'œuvre, mandaté par l'acquéreur, devra envoyer en copie les procès-verbaux de chantier chaque mois au vendeur, ce qui permettra à l'acquéreur de justifier le respect du présent cahier des charges (suivi de la qualité des travaux et des délais).

▷ Pénalités de retard

L'acquéreur se doit d'informer au vendeur tout retard sur le planning prévisionnel. Au-delà de 1 mois de retard constaté contradictoirement et non justifié, le vendeur transmettra une mise en demeure par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. En l'absence de réactivité de la part de l'acquéreur, des pénalités de retard à hauteur de 1.000 € / mois seront appliquées, calculées le cas échéant à prorata temporis.

▷ Droit de préférence

En cas d'annulation de la vente, le bien retournera dans le patrimoine du vendeur. Aucune indemnité ne pourra être sollicitée par l'acquéreur pour les éventuelles dépenses, travaux compris, d'ores et déjà réalisées. Les intérêts intercalaires resteront à la charge de l'acquéreur.

De même et en cas de revente de l'immeuble avant un délai de 5 ans par l'acquéreur, le vendeur, la Ville de Lunel, sera désignée comme prioritaire dans l'acquisition.

▷ Conditions suspensives particulières

Il sera prévu les conditions suivantes :

- Absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix,
- Absence de charge réelle sur le bien rendant impossible une construction telle qu'envisagée dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susmentionné,
- Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire :
 - obtention de son prêt dans les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition
 - justification du dépôt de la demande de prêt dans les trente jours suivant signature de la promesse de vente.

La commune de LUNEL étant bénéficiaire du droit de préemption urbain, il n'y a pas lieu de procéder à la purge de ce droit.

▷ Absence de garantie

Sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

> l'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison soit :

- de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble,
- de mitoyenneté,
- d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
- de la surface du bien vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet. Le tout sauf application de règles contraires impératives.

> l'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

> l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

▷ Impôts, frais et taxes

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Les frais de raccordement aux divers réseaux et les taxes de constructions seront à la charge de l'acquéreur.

Les taxes et redevances seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

- **FICHE QUESTIONNAIRE**
- **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**
- **AMIANTE**
- **ÉTAT DESCRIPTIF SOMMAIRE**
- **DIVISION VOLUMÉTRIQUE**
- **TERMITES**

Annexe 1

● FICHE QUESTIONNAIRE

Je/Nous soussignons	Personne 1	Personne 2
Nom		
Prénoms (ordre de l'état civil)		
Date de naissance		
Lieu et département de naissance		
Profession		
Nationalité		
Adresse		
téléphone		
Adresse électronique		
Régime matrimonial		
Marié(e)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Célibataire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PACS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veuf(ve)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Divorcé(e)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants de la société, et voir plus loin pour les éléments caractéristiques de la société)

(SIGNER AU BAS DE CHAQUE PAGE ET POURSUIVRE SUR LA PAGE SUIVANTE)

SIGNATURE(S) ET PARAPHE(S)

DECLARE(ONS) ME(NOUS) PORTER CANDIDAT(S), SELON L'ORDRE DE PRIORITE MENTIONNE CI-DESSOUS, DE FAÇON FERME ET DEFINITIVE, EN VUE D'ACQUERIR DANS SA(LEUR) TOTALITE, LE(S) BIEN(S) SUIVANT(S) :

Identification du bien faisant l'objet de la candidature	N°80 rue Victor Hugo, 34400 Lunel
Moyennant le prix ferme, hors frais et droits, de :	€
Mention du prix proposé EN LETTRES :	€

JOINDRE UNE NOTE DECRIVANT VOTRE PROJET

(SIGNER AU BAS DE CHAQUE PAGE ET POURSUIVRE SUR LA PAGE SUIVANTE)

SIGNATURE(S) ET PARAPHE(S)

Je déclare / nous déclarons :

- accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune de Lunel
- atteste avoir pris connaissance de toutes les dispositions règlementaires touchant le bien ci-avant désignés
- m'obliger (nous obliger) a signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune de Lunel

s'agissant du financement de cette acquisition, je declare / nous declarons :

OPTION 1 : pas de recours a un prêt

n'avoir recours a aucun prêt bancaire pour financer cette acquisition.

OPTION 2 : recours partiel ou t otal a un prêt

avoir recours, pour financer cette acquisition, a un prêt bancaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant du prêt :	
Identification de l'établissement prêteur	

(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.)

Fait à

Le

Signature(s)

Si l'acquisition projetée est faite par une société ou d'une personne morale :

- Préciser sa dénomination sociale, son capital social, son siège social et coordonnées complètes,
- Compléter au moyen de la grille ci-avant l'identité complète de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- préciser sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- joindre une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- joindre l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (k-bis), ou équivalent

Annexe 2



KALIVERIF

Contrôles RT 2012 - Diagnostic Immobilier
Etanchéité à l'air - Formation

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

05/12/2019

GUIZARD Ginette CAFE LE RICHE

Référence : DPE 12/19

Diagnosticueur :

PELEGRIN Pierre
105, rue Lamartine - 34130 MAUGUIO
0467565462 - contact@kaliverif.com
tel : 0467565462
contact@kaliverif.com

Propriétaire :

GUIZARD Ginette
355, les hauts de boisseron
34160 BOISSERON



KALIVERIF 105, rue Lamartine 34130 MAUGUIO

TEL : 04.67.56.54.62

SIRET : 817588643

Titulaire d'une assurance responsabilité Civile professionnelle ALLIANZ

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 1934V40002070 Zone 001 Valable jusqu'au : 05/12/2029 Le cas échéant, nature de l'ERP : commerce Année de construction : Avant 1948	Date : 05/12/2019 Date de visite : 05/12/2019 Diagnosticteur : PELEGRIN Pierre 105, rue Lamartine - 34130 MAUGUIO 0467565462 - contact@kaliverif.com Numéro certification : 8066175 Signature : 
--	---

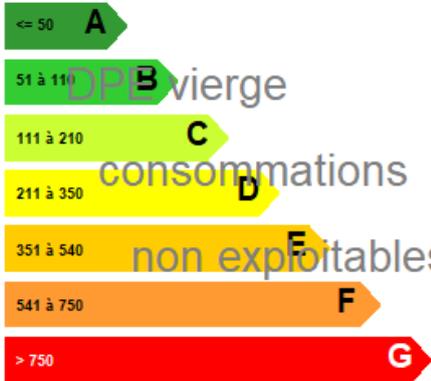
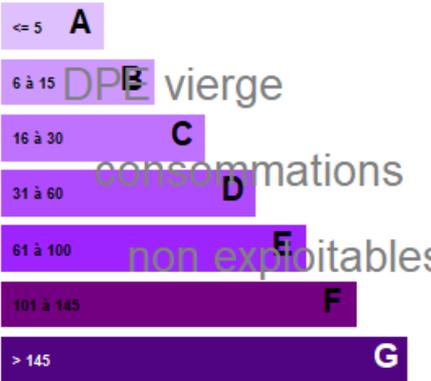
Adresse : 80 avenue Victor Hugo 34400 LUNEL	Partie de bâtiment Sth : 303,40 m ²
Propriétaire : Nom : GUIZARD Ginette Adresse : 355, les hauts de boisson 34160 BOISSERON	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 0/0

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par usage en kWh _{EF}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
Consommation estimée : 0 kWh _{EP} /m ² .an	Estimation des émissions : 0 kg éqCO ₂ /m ² .an

<p>sur la base d'estimations à l'immeuble</p> <p>Bâtiment économe</p>  <p>Bâtiment</p>	<p>Faible émission de GES</p>  <p>Bâtiment</p> <p>Forte émission de GES</p>
---	--

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : - Mur en pierre de taille/moellons non isolé	Système de chauffage : - Chaudière gaz classique	Système de production d'eau chaude sanitaire : - Production ECS par générateur mixte (chauffage et ECS)
Toiture : - Plafond en plaque de plâtre présence d'isolation inconnue	Système de refroidissement :	Système d'éclairage :
Menuiseries ou parois vitrées: - Fen.bat. bois simple vitrage(VNT) Sans ferm. - Porte en métal avec vitrage simple		Système de ventilation : - Ventilation par Entrées d'air hautes et basses
Plancher bas : - Plancher sur terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non	
Nombre d'occupants : 0	Autres équipements consommant de l'énergie :	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable:	kWhEP/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

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

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas

Eclairage

- Profiter au maximum des l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et de luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration

Isol. murs extérieurs par l'intérieur

En construction récente, ne jamais isoler un mur humide. Avant de poser un isolant, traiter au préalable le problème d'humidité.

En construction ancienne, ne pas poser de matériau étanche ou hydrophile au risque de menacer sa durée de vie.

Ne jamais ventiler la lame d'air entre l'isolant et le mur extérieur par des orifices dans l'isolant donnant sur l'intérieur.

Plafonné à 100€ TTC par m².

Isolation Plafond Combles

Isolation de la toiture, en veillant à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface du plancher.

Pour bénéficier du crédit d'impôt 2012, choisir un isolant avec $R = 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Remplacement des fenêtres

Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif.

Pour bénéficier du crédit d'impôt 2012, choisir des fenêtres avec $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ pour des menuiseries PVC,

$U_w \leq 1,6 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ pour des menuiseries en bois, $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ pour des menuiseries métalliques

VMC Hygro A

Chaudière à condensation au sol

Les radiateurs doivent être adaptés au type de chaudière (type "chaleur douce") pour que le rendement soit optimum.

Commentaires :

Il ne nous a pas été fourni de relevés exploitables des consommations. Ne pouvant utiliser pour ce type de bien une méthode de calcul conventionnel (voir arrêté du 8 février 2012), il n'est pas possible d'établir une estimation des consommations et de fournir les étiquettes " énergie " et " climat". Le diagnostic se limite aux constatations et aux descriptifs.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique performance énergétique

<http://www.ademe.fr>

**Le présent rapport est établi par une personne
dont les compétences sont certifiées par: BUREAU Assuré par ALLIANZ
VERITAS CERTIFICATION**

60, avenue Charles de Gaulle
92046 PARIS la DEFENSE

N°: 56012633

certification: 8066175



Pré-Rapport du 11/12/2019 de la mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 19/IMO/0929
Date du repérage : 05/12/2019

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 80, boulevard Victor Hugo Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : . 34400 LUNEL Références cadastrales non communiquées
Périmètre de repérage :
Type de logement :
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mme GUIZARD Ginette Adresse : 355, les hauts de boisseron 34160 BOISSERON
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Mme GUIZARD Ginette Adresse : 355, les hauts de boisseron 34160 BOISSERON

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	PELEGRIN Pierre	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX	N° de certification : 8066175
Raison sociale de l'entreprise : KALIVERIF Adresse : 105, rue Lamartine, 34130 MAUGUIO Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : N°56012633 /				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 05/12/2019, remis au propriétaire le 05/12/2019
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 18 pages, la conclusion est située en page 2.



KALIVERIF

Contrôles RT 2012 - Diagnostic Immobilier
Etanchéité à l'air - Formation

Pré-Rapport du 11/12/2019 de la mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 19/IMO/0929
Date du repérage : 05/12/2019

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 80, boulevard Victor Hugo Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : . 34400 LUNEL Références cadastrales non communiquées
Périmètre de repérage :
Type de logement :
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mme GUIZARD Ginette Adresse : 355, les hauts de boisseron 34160 BOISSERON
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Mme GUIZARD Ginette Adresse : 355, les hauts de boisseron 34160 BOISSERON

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	PELEGRIN Pierre	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX	N° de certification : 8066175
Raison sociale de l'entreprise : KALIVERIF Adresse : 105, rue Lamartine, 34130 MAUGUIO Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : N°56012633 /				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 05/12/2019, remis au propriétaire le 05/12/2019
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 18 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire : **Plaques (fibres-ciment) (salle pmu; wc rdc; chaufferie; couloir entree; stockage) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.***

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : **Conduits (chaufferie) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.***

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. L'opérateur de repérage n'ayant pu mener à son terme la mission décrite en tête de rapport, le donneur d'ordre doit faire réaliser des investigations approfondies ou mettre en œuvre des moyens d'accès spécifiques**

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
combles	-	Absence de trappe de visite

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du(des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... EURO SERVICE LABO
 Adresse : 122, rue Marcel Hartmann 94853 IVRY SUR SEINE
 Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur. Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser

KALIVERIF | 105, rue Lamartine 34130 MAUGUIO | Tél. : - | Compagnie c

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

snak bar,
salle pmu,
hall,
reserve snack,
cuisine,
wc rdc,
chaufferie,
couloir entree,
stockage,
salle de fêtes,

salle à manger,
salle de repos 1,
salle de repos 2,
couloir,
hall 1er,
wc 1er,
salle de bain,
cuisine resto,
reserve froid resto,
studio,
combles

Localisation	Description
Néant	-

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 11/12/2019

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 05/12/2019

Heure d'arrivée : 10 h 46

Durée du repérage : 02 h 20

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables		X	

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
salle pmu; wc rdc; chaufferie; couloir entree; stockage	<u>Identifiant:</u> 19/IMO/0929/M001-M001 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment)	Présence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	Score EP (Z-III-RF)	
chaufferie	<u>Identifiant:</u> 19/IMO/0929/M002-M002 <u>Description:</u> Conduits	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Score EP (Z-III-RF)	

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
salle pmu; wc rdc; chaufferie; couloir entree; stockage	<u>Identifiant:</u> 19/IMO/0929/M001-M001 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment) <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP :</u> B	Présence d'amiante (Après analyse en laboratoire)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.
chaufferie	<u>Identifiant:</u> 19/IMO/0929/M002-M002 <u>Description:</u> Conduits <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP :</u> B	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Nota : il est mentionné la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Fait à **MAUGUIO**, le **05/12/2019**

Par : **PELEGRIN Pierre**



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 19/IMO/0929****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

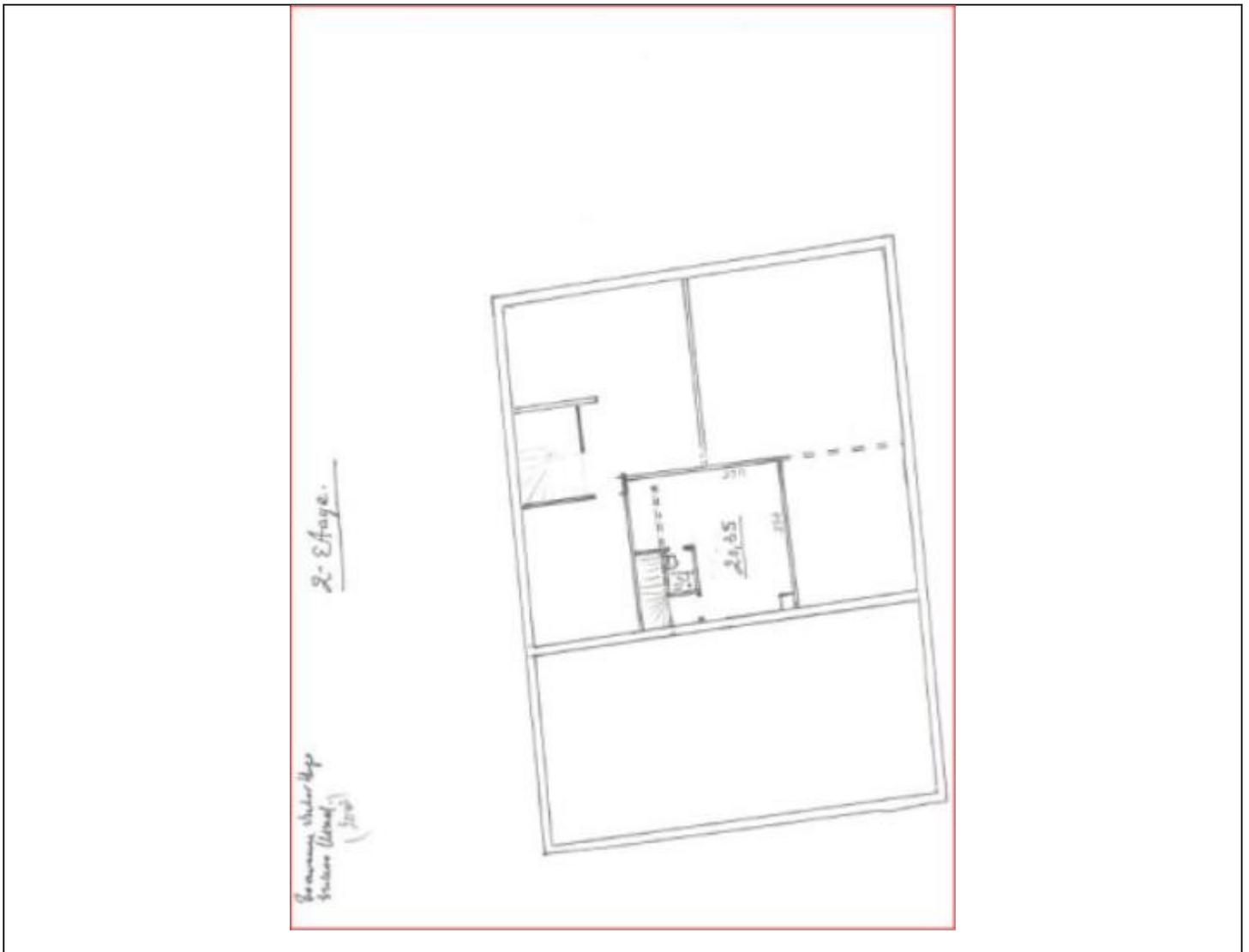
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mme GUIZARD Ginette Adresse du bien : 80, boulevard Victor Hugo 34400 LUNEL</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
19/IMO/0929/M001-M001	salle pmu; wc rdc; chaufferie; couloir entree; stockage	Toitures	Plaques (fibres-ciment)	Plaques (fibres-ciment)
19/IMO/0929/M002-M002	chaufferie	Vide-ordures	Conduits	Conduits

Copie des rapports d'essais :



ESL Analyses

KALIVERIF
Monsieur Pierre PELEGRIN
 105, rue Lamartine
 34130 MAUGUIO

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° de rapport d'analyse : AR-19-NB-005489-01 Version du : 04/12/2019 10:17 Page 1/1
 Dossier N° : 19NB005201 Date de réception : 02/12/2019
 Référence Dossier : Dossier n° GUIZARD 80, avenue victor hugo 34400 LUNEL

N° éch.	Référence client	Description visuelle	Technique utilisée	Préparation		Résultats
				Nb	Type	
001	PR 01 - Plaques sous tuiles en couverture wc - chaufferie - stockage - couloir	Matériau dur fibreux de type fibres-ciment (gris)	MOLP *	2	-	Fibres d'amiante de type chrysotile

Méthode d'analyse employée pour la recherche qualitative des fibres d'amiante dans les matériaux :

Identification des fibres au Microscope Optique à Lumière Polarisée (**MOLP**) selon le guide **HSG 248 - annexe 2**.

NB 1 : Sauf information contraire sur ce rapport, le laboratoire effectue une analyse couche par couche de l'échantillon transmis par le demandeur. Des composants décrits simultanément dans une même couche n'ont pas pu faire l'objet de prises d'essai séparées pour l'analyse.
 NB 2 : "Fibres d'amiante non détectées" au MOLP, signifie que la couche peut renfermer une teneur inférieure à la limite de détection garantie de fibre d'amiante optiquement observable.
 Pour être optiquement observable, une fibre doit avoir un diamètre supérieur à 0,2 µm.
 "Fibres d'amiante non détectées" au MET signifie que la couche peut renfermer une teneur inférieure à la limite de détection garantie de fibre d'amiante.
 NB 3 : Pour la recherche d'amiante dans les matériaux, la limite de détection garantie par prise d'essai dans les matériaux (en MOLP et /ou en MET) est de 0.1% en masse.



Laurine Uhl
 Chef de Groupe

Tous les éléments de traçabilité sont disponibles sur demande. La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Il comporte 1 page(s). Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. Seules certaines prestations rapportées dans ce document sont couvertes par l'accréditation. Elles sont identifiées par le symbole *.

ESL Analyses
 122, rue Marcel Hartmann
 94200 Ivry-sur-Seine, FRANCE
 Tél: 01 43 90 18 80 - Fax: 01 43 90 18 88 - Site Web: <https://www.eurofins.fr/amiante/>
 S.A.S. au capital de 5 000 € - SIRET 841 595 143 00022 APE 7120B TVA FR86 841 595 143

ACCREDITATION
 N° 1-6711
 Portée disponible sur
www.cofrac.fr



7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

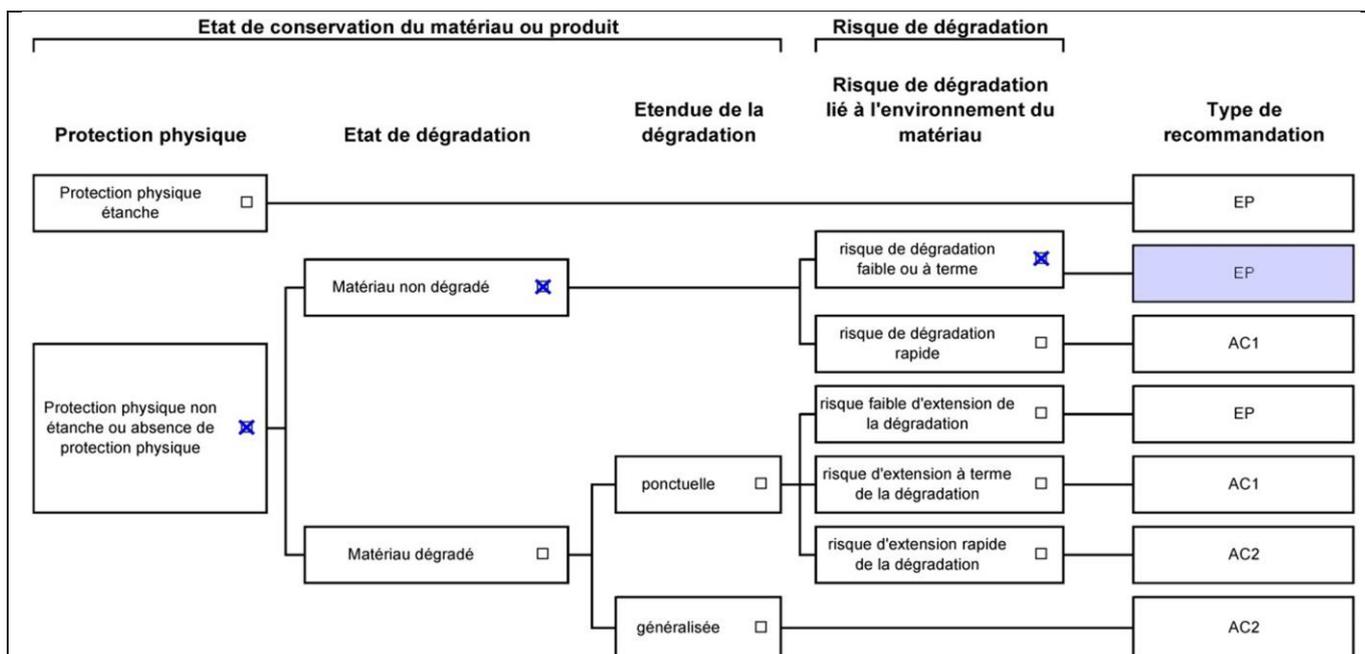
1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.</p>

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B



Dossier n° 19/IMO/0929

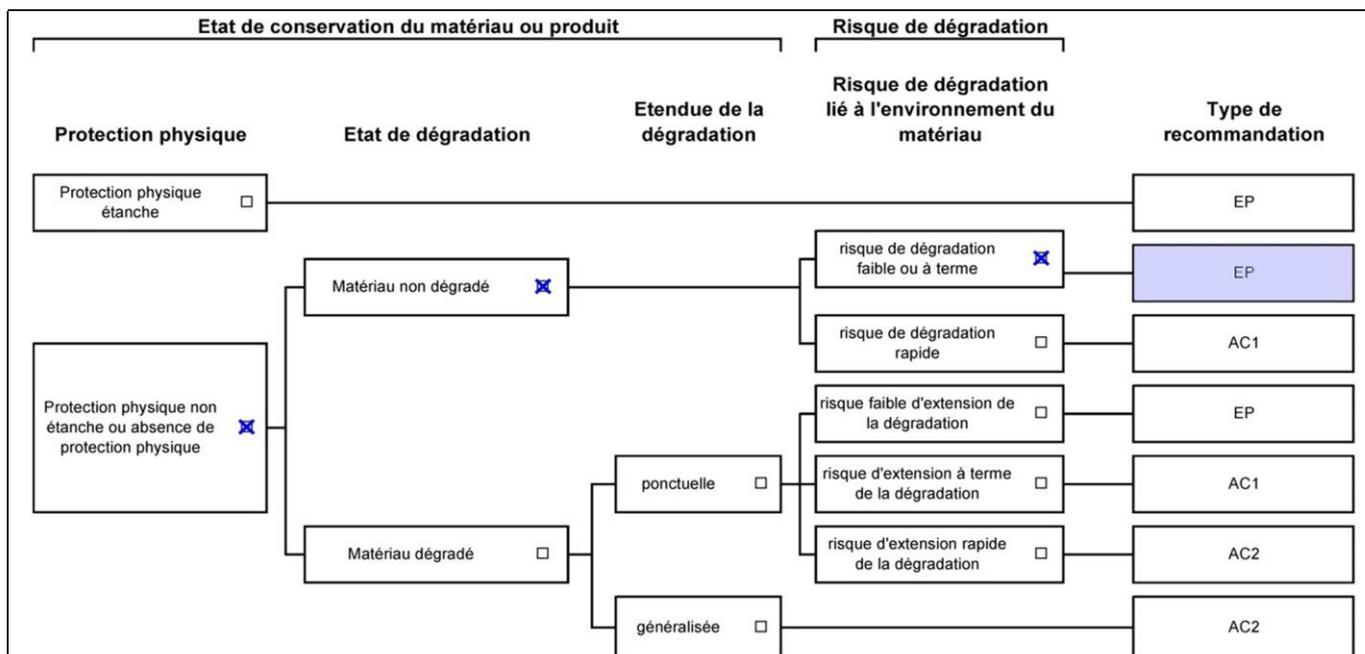
Date de l'évaluation : 05/12/2019

Bâtiment / local ou zone homogène : salle pmu; wc rdc; chaufferie; couloir entree; stockage

Identifiant Matériau : 19/IMO/0929/M001

Matériau : Plaques (fibres-ciment)

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.



Dossier n° 19/IMO/0929

Date de l'évaluation : 05/12/2019

Bâtiment / local ou zone homogène : chaufferie

Identifiant Matériau : 19/IMO/0929/M002

Matériau : Conduits

Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrisme dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrisme au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrisme mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrisme ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrisme mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrisme ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrisme inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrisme ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrisme dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrisme dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

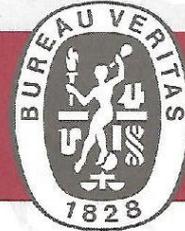
1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :

- a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
- Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
- Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
- En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à

Monsieur Pierre PELEGRIN

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 de la Construction et de l'Habitat et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	11/12/2017	10/12/2022
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/02/2018	31/01/2023
Electricité	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	19/12/2018	18/12/2023
Gaz	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/12/2017	02/12/2022
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	29/11/2017	28/11/2022

Date : 17/12/2018

Numéro de certificat : 8066175

Jacques MATILLON - Directeur Général

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des 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-diag

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



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

MAIRIE DE LUNEL

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE LUNEL

80 RUE VICTOR HUGO

IMMEUBLE

80 RUE VICTOR HUGO

DIVISION VOLUMETRIQUE

ETAT DESCRIPTIF SOMMAIRE

CADASTRE : Section AW n° 47

12 février 2020

d-28327



**CABINET
SIRAGUSA**

Tél : 04 99 136 136 - Fax : 04 99 136 137 - E-Mail : geometre@siragusa.fr

GÉOMÈTRES - EXPERTS
1025, Avenue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER

EXPOSÉ

En raison de l'imbrication des divers éléments de l'ensemble immobilier, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble aux statuts de la copropriété, mais de le diviser en plusieurs volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte d'une part, de l'imbrication et de la superposition des volumes, et d'autre part pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque volume créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et l'encombrement des constructions comprises dans leur volume, sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance; Il pourra aussi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES

Les constructions édifiées dans les différents volumes seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- Que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après aménagement des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des structures porteuses (dalles, poutres, poteaux, etc...) ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à l'axe médian.
- Que la dalle séparative entre deux volumes est la propriété du volume du dessous, exception faite du plancher bas du dernier sous-sol, qui est intégré dans chacun des volumes situés à ce niveau. Il est précisé que l'étanchéité et la protection d'étanchéité appartiennent au volume du dessous, que le revêtement, et la chape s'il y a, appartiennent au volume du dessus.

Le tout sauf parti différent résultant de la description des volumes ci-après effectuée.

- Que le volume résiduel incluant le tréfonds est grevé au profit de l'ensemble des autres volumes d'une servitude d'appui ceci afin de permettre la réalisation des éléments de fondation et s'il y a lieu de toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier. Le dit volume sera aussi tenu de supporter le passage de tous réseaux et équipement annexes.
- Que les cotes de niveau utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au Nivellement Général de la France.

Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques centimètres de différence dus notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et à la tolérance réglementaire en pareil cas :

- Que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées d'après les plans établis par le Cabinet de géomètre « SIRAGUSA ».

DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un immeuble, sis, 80 rue Victor Hugo à LUNEL cadastré section **AW N° 47**, le tout pour une contenance de **284 m²**.

Il est composé d'un ensemble immobilier complexe comprenant :

- **Le local commercial snack/bar** au niveau RDC **et les salles à l'étage** aux niveaux R+1 et R+2 (volume 1)
- **Le local commercial épicerie** au niveau RDC. (volume 2)

Le tout tel que cet ensemble immobilier, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré, au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division (n° 1 à 5).

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, les plans suivants établis par le Cabinet SIRAGUSA, Géomètre-Expert situé à Montpellier, 1025 rue Henri Becquerel, à savoir :

- N° 1 Plan de masse
- N° 2 Plan du niveau RDC
- N° 3 Plan du niveau R+1
- N° 4 Plan du niveau R+2
- N° 5 Coupe AA'

DÉSIGNATION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier complexe est divisé en **deux (2)** volumes numérotés **un (1)** et **deux (2)**, dont la désignation suit.

VOLUME NUMERO UN (1)

Volume dans lequel s'inscrivent **le local commercial snack/bar** au niveau RDC **et les salles à l'étage** aux niveaux R+1 et R+2.

Tel que ledit volume figure sous teinte bleue sur les plans numéros **2 à 5**, ci-annexés.

- **niveau RDC** (plan N° 2) volume **non limité en profondeur** jusqu'à l'altitude moyenne NGF **11.70m**, représenté par la fraction suivante :
 - fraction **a** correspondant au snack bar au niveau RDC de l'immeuble pour une surface de 190 m². Elle inclut le tréfonds.
- **niveaux R+1 et R+2** (plans N° 3 et 4) entre les altitudes moyennes NGF **11.70m** et **non limité en hauteur**, représenté par la fraction suivante :
 - fraction **b** correspondant aux salles à l'étage aux niveaux R+1 et R+2 de l'immeuble pour une surface de 284 m². Elle inclut la toiture.

VOLUME NUMERO DEUX (2)

Volume dans lequel s'inscrit **le local commercial épicerie** au niveau RDC.

Tel que ledit volume figure sous teinte rose sur les plans numéros **2 et 5**, ci-annexés.

- **niveau RDC** (plan N° 2) volume **non limité en profondeur** jusqu'à l'altitude moyenne NGF **11.70m**, correspondant à l'épicerie pour une surface de 94 m². Elle inclut le tréfonds.

SERVITUDES GÉNÉRALES

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ses ouvrages devront souffrir et respecter toutes les servitudes nécessaires à la coexistence des volumes entre eux et notamment les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

1) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes, de vue, de prospect et de surplomb, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et telles qu'elles résultent du projet faisant l'objet du dépôt des permis de construire devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

2) Servitude d'accrochage

Dans le cas où la dalle constituant le plafond ou le plancher d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un « volume » supérieur ou inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafond, carrelage, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

3) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront, sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes ils seront indivis entre ces volumes et leur entretien et remplacement seront communs.

4) Mitoyennetés.

Toutes cloisons verticales séparant deux volumes et non expressément comprises dans un de ces volumes, seront réputées mitoyennes.

5) Entretien - Réparations - Reconstruction.

a) Obligation générale d'entretien et réparation.

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

A cet effet, chaque fonds bénéficie sur les fonds qui lui sont contigus, des servitudes de tour d'échelle pour permettre l'exécution des travaux sur les murs de façades.

b) Ouvrages et équipement d'intérêt collectif.

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés selon une règle de répartition à définir, dans le cadre des statuts d'une ASL.

c) Travaux - Modifications - Reconstruction.

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. De même pour tous les travaux susceptibles d'affecter les façades et l'harmonie générale des bâtiments. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devra obligatoirement être exécutés en respectant :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

6) Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus.

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

ATTRIBUTION DES VOLUMES

COULEURS	NATURE DU VOLUME	PROPRIETAIRE IMMEDIAT	NUMEROS DES VOLUMES
----------	------------------	-----------------------	---------------------

Bleu	Local commercial Snack bar		1
Rose	Local commercial Epicerie		2

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU DESCRIPTIF RECAPITULATIF

numéro VOLUME	SITUATION DU VOLUME				NATURE DU VOLUME
	NIVEAU	SURFACE DE BASE	POINT BAS (COTES N.G.F.)	POINT HAUT (COTES N.G.F.)	
1	RDC R+1/R+2	190 284	Sans limitation 11.70	11.70 Sans limitation	Local commercial Snack bar
2	RDC	94	Sans limitation	11.70	Local commercial Epicerie

MAIRIE DE LUNEL

Annexe 5

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE LUNEL
80 RUE VICTOR HUGO

IMMEUBLE 80 RUE VICTOR HUGO

DIVISION VOLUMÉTRIQUE

PLAN CADASTRAL - PLANS DES NIVEAUX - COUPES

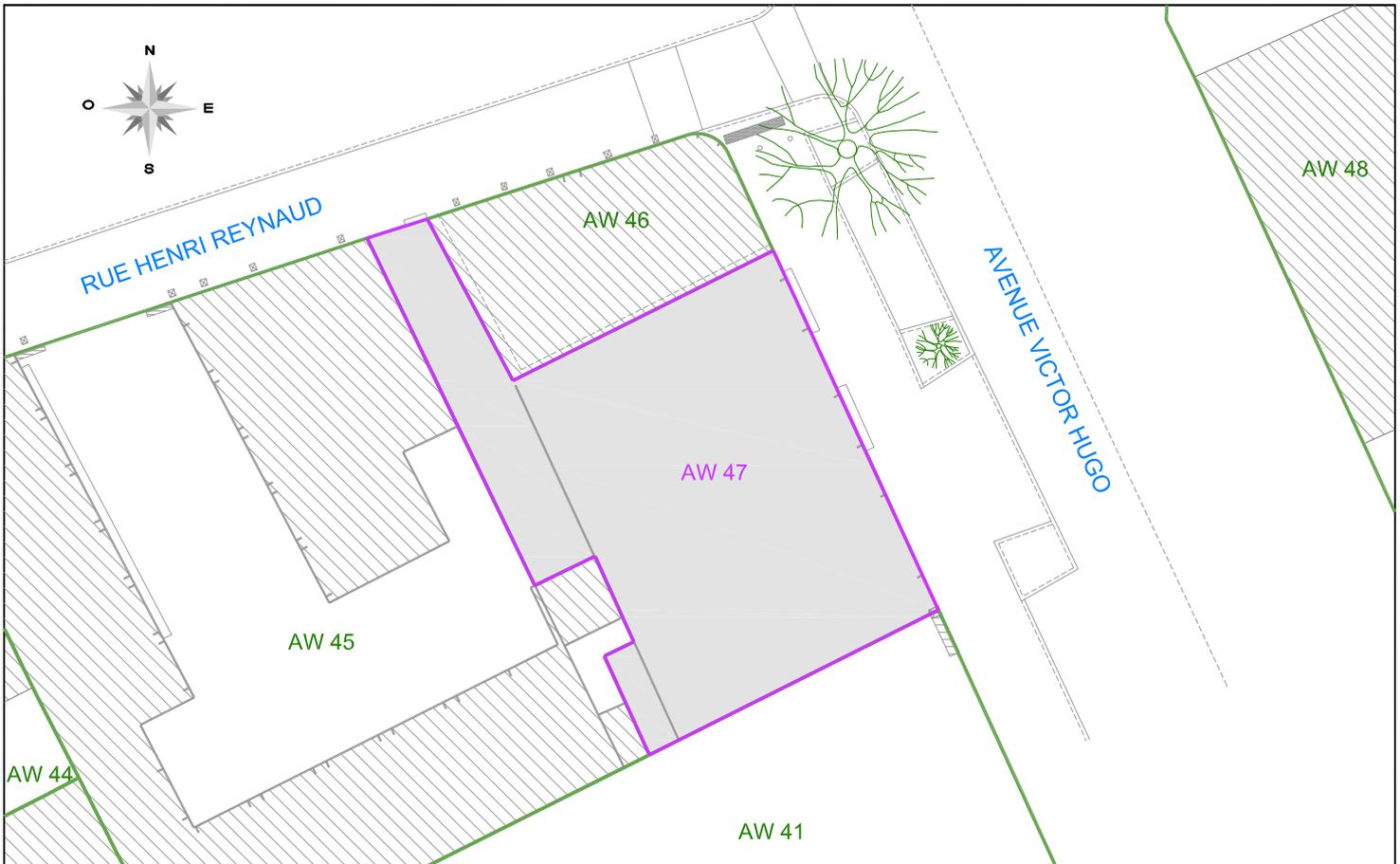
CADASTRE : Section AW n° 47

d-28327 - 12 février 2020



CABINET
SIRAGUSA

GÉOMÈTRES EXPERTS
1025, Avenue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 99 136 136 - Fax : 04 99 136 137
Email : geometre@siragusa.fr



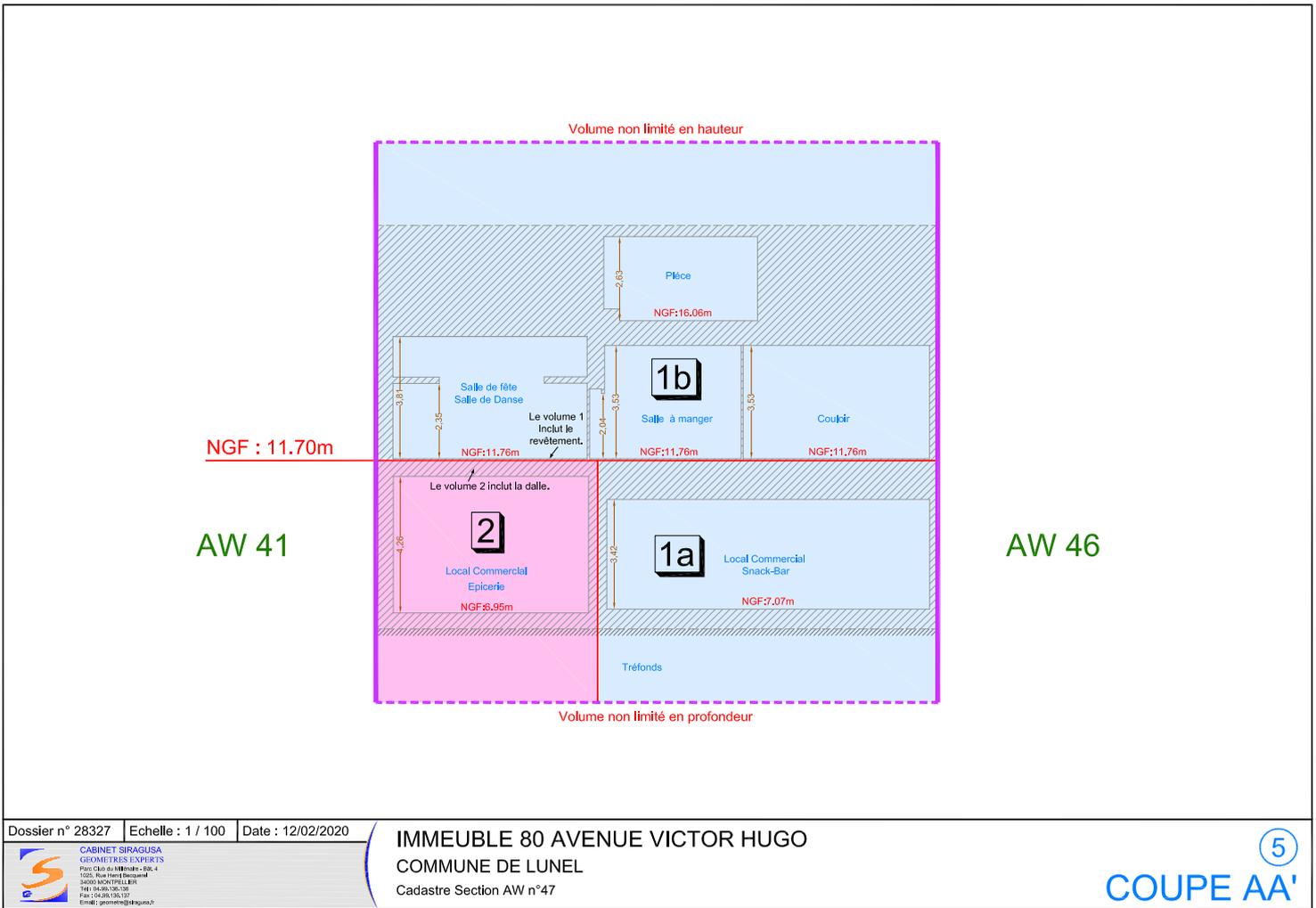
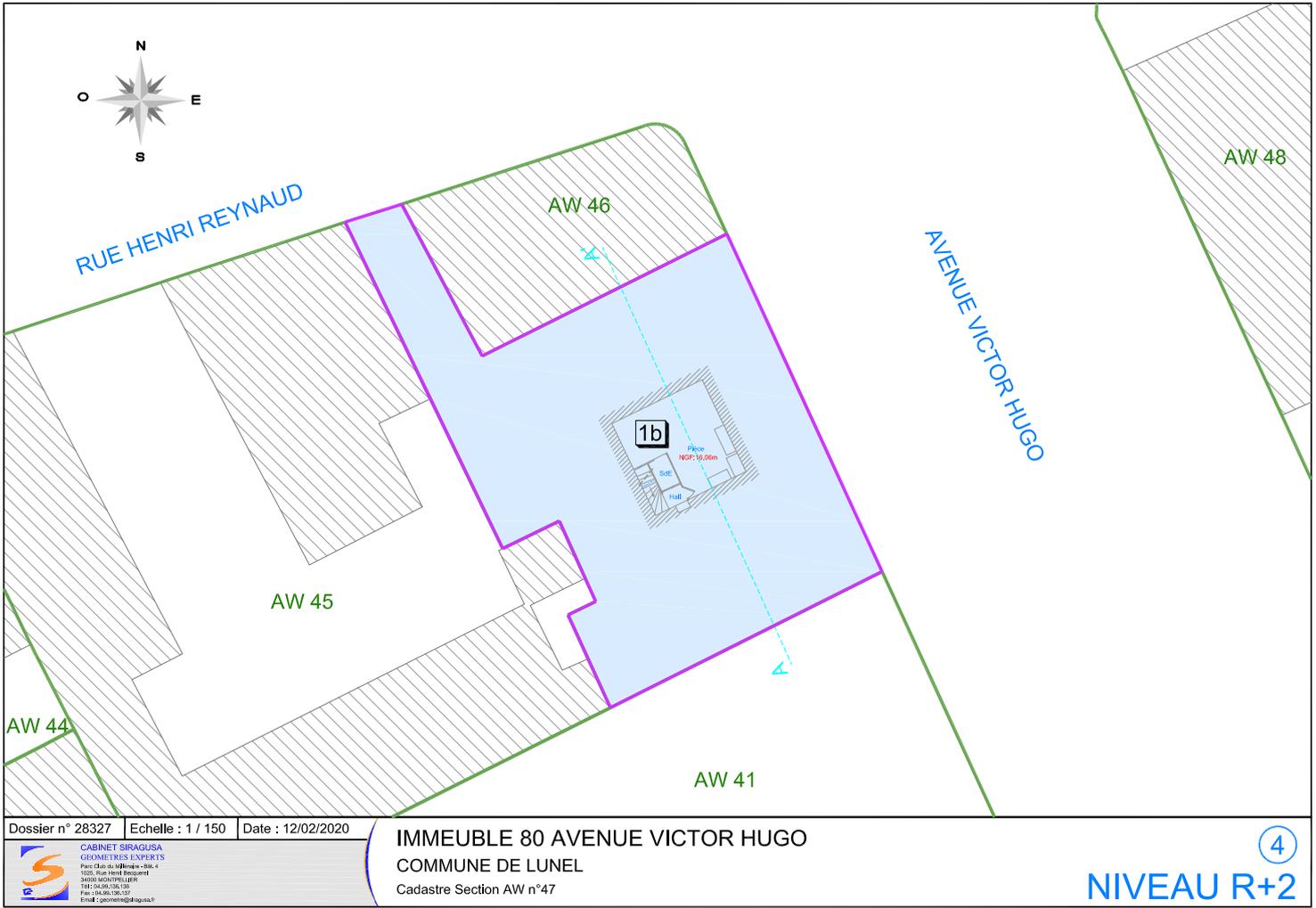
Dossier n° 28327 Echelle : 1 / 150 Date : 12/02/2020



CABINET SIRAGUSA
GÉOMÈTRES EXPERTS
1025, Avenue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 99 136 136
Fax : 04 99 136 137
Email : geometre@siragusa.fr

IMMEUBLE 80 AVENUE VICTOR HUGO
COMMUNE DE LUNEL
Cadastré Section AW n°47

1
PLAN DE MASSE



Annexe 6



KALIVERIF

Contrôles RT 2012 - Diagnostic Immobilier
Etanchéité à l'air - Formation

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

Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 05/12/2019
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 02 h 00

I – DESIGNATION CLIENT

NOM : GUIZARD Ginette

ADRESSE : 355, les Hauts de Boisseron 34160 BOISSERON

QUALITE : Propriétaire.

ACCOMPAGNATEUR : OUI

II - SITUATION DE L'IMMEUBLE

ADRESSE : 80, avenue Victor Hugo

CODE POSTAL : 34400

COMMUNE : LUNEL

SECTION CADASTRALE : Non communiquée

TYPE DE BIEN VISITE: COMMERCE BAR

BIEN VIDE DE MEUBLES : NON

III - REALISATEUR DE L'INSPECTION / AUTEUR DU RAPPORT

NOM : PELEGRIN Pierre

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

Bureau Veritas Certification n° : 8066175

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE :

↳ Liste des pièces visitées :

snack bar,
salle pmu,
hall,
reserve snack,
cuisine,
wc rdc,
chaufferie,
couloir entree,
stockage,
salle de fêtes,

salle à manger,
salle de repos 1,
salle de repos 2,
couloir,
hall 1er,
wc 1er,
salle de bain,
cuisine resto,
reserve froid resto,
studio,

- Identification des parties d'immeubles et d'ouvrages n'ayant pu être visitées et justification

Il s'agit de tous les éléments de doublages, revêtements de sols ainsi que les revêtements muraux (tissus), encombrements des pièces (pièces meublées) ne permettant pas d'apprécier les supports

Parties d'ouvrages hors mission
Les éventuels bois de structure cachés par des enduits.
Les faces des planchers cachés par un revêtement.
Les bois de charpente cachés par les plafonds et/ou faux-plafonds.
La face des bois mis en œuvre contre les maçonneries.
La face cachée des parements bois / PVC contre les murs.
Les faces non accessibles sans destruction ni dégradation des faux-plafonds.
Les parties non accessibles des joints et couvres-joints.
Les pans de murs inaccessibles du fait de la présence de meubles fixes.
Aucun accès aux faces non accessibles sans destruction ni dégradation des faux-plafonds sur plancher intermédiaire

- Partie d'immeuble non visité et non accessible

Aucun accès à la partie combles et charpente (pas de trappe)
Les faces des planchers cachés par un revêtement.plancher intermédiaire rdc étage

- CONSTATIONS DIVERSES

Le diagnostic est établi pour les parties visibles et accessibles le jour de la visite.

– IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLES VISITEES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS

PARTIES D'IMMEUBLES BATIES VISITEES	OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS A EXAMINER	RESULTAT DIAGNOSTIC D'INFESTATIONS
SNACK BAR	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois, fenêtre métal	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
HALL	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
SALLE pmu	Sol carrelé, murs peinture et faïence, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
RESERVE	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
CUISINE	Sol carrelé, murs faïence, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
WC	Sol carrelé, murs faïence, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
CHAUFFERIE	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
CUISINE ETAGE	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
RESERVE Resto	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
SALLE DE REPOS 1 et 2	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois, fenêtre bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
WC et SALLE DE BAIN	Sol carrelé, murs faïence, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
SALLE à MANGER	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
SALLE DES FÊTES	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
STUDIO SOUS COMBLES	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois, escalier bois Poutres bois présentant des traces d'attaques d'insectes à larves xylophages	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
STOCKAGE RDC	Sol carrelé, murs peinture, plafond peinture, porte bois	☞ Absence d'indice d'infestation de termites
COMBLES CHARPENTE	Aucun accès (pas de trappe)	
PARTIES D'IMMEUBLES NON BATIES VISITEES	ELEMENTS A EXAMINER	RESULTAT DIAGNOSTIC D'INFESTATIONS

- MOYENS ET METHODES D'INVESTIGATION

Moyen d'investigations :

Inspection visuelle, sondage mécanique non destructif des bois mis en œuvre, bûchage, accès aux charpentes par l'intérieur de l'immeuble.

Le constat Etat Parasitaire est réalisé avec un poinçon, des ciseaux à bois, une loupe, une lampe ainsi que des jumelles.

Méthodes d'investigation :

Examen minutieux des parties visibles et accessibles à l'aide entre autres de poinçon, torche, échelle, humidimètre.

Les pièces et les murs sont numérotés dans le sens des aiguilles d'une montre ; la pièce ou le mur n°A ou n°1 étant celle ou celui par lequel on entre.

Dans le cas de logements régis par la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, le présent état parasitaire ne portant que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'Art. 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives. Seul un état parasitaire des parties communes, annexé à l'acte authentique, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché dans les parties communes.

Note 1 : Dans le cas où la présence de termites ou de traces de termites est constatée sur une parcelle; le propriétaire ou son mandataire ont obligation d'informer la Mairie du lieu de découverte (articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation).

Note 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.

Note 3 : dans le cas où le bien faisant l'objet du diagnostic n'a pas pu, pour des raisons propres au demandeur (pas d'accès à certaines pièces, pas de trappes de visite ou d'accès sécurisé à la charpente...), être visité en totalité, KALIVERIF s'engage à revenir gratuitement compléter le diagnostic ; et ceci dans un délai d'un mois à compter de la date de la première visite.

Note 4 : 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.

- INFORMATIONS

- L'examen a été effectué sur l'ensemble du bien. **Les sols recouverts d'un revêtement ne peuvent être examinés.**
- Le présent certificat n'a de valeur que pour la date de la visite. Il est exclusivement limité au constat de présence ou absence de termites
- La durée de validité du constat est fixée à six mois.
- L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et des matériaux, même s'il y a eu bûchage (enlèvement de matière avec accord du propriétaire, afin de vérifier jusqu'où s'est rependue l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux, la présence ou l'absence des insectes, voire des champignons du bois dans l'immeuble, d'établir un constat de l'état parasitaire d'un immeuble bâti ou non bâti ainsi que les vices cachés en général (Article 1641 du Code Civil).
- Cet état parasitaire est un constat et non une expertise.
- Dans le cas de la copropriété, quand l'état parasitaire est limité à des parties privatives le présent état parasitaire ne portant que sur celles-ci, la clause d'exonération de garantie pour vices cachés prévue dans l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulé que pour les parties privatives. Seul un état parasitaire des parties communes de l'immeuble annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché pour les parties communes.
- Il est expressément rappelé qu'en aucun cas, le présent ne substitue KALIVERIF dans la garantie de vices cachés visés à l'article 1641 du Code Civil.
- 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

Bien que l'objet du présent document vise exclusivement l'état relatif à la présence de termites dans les

4

bâtiments, la biologie et le mode de vie souterrain de nombreuses espèces de termites nécessitent, pour information, d'examiner les abords du bâtiment, dans les limites de la propriété objet de la mission (zone de 10 mètres de distance par rapport à l'emprise du bâtiment).

Dans le cadre de lots de copropriétés, l'état relatif à la présence de termites ne concerne que les parties privatives ; si le propriétaire veut s'exonérer des vices cachés sur les parties communes, il devra faire procéder à un état parasitaire de ces dernières.

NOTA : 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 précises. 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 03-201.

Cas des lots de copropriété :

CE CONSTAT N'A DE VALEUR QUE POUR LA PARTIE PRIVATIVE OBJET DE LA MISSION
Les parties communes doivent faire l'objet d'un constat de repérage spécifique
(uniquement pour les immeubles).

Etat relatif à la présence de termites réalisé sans démontage et sans manutention

VALIDITE DU RAPPORT :

Ce rapport est valable 6 mois à compter de la date de la visite.

Fait à MAUGUIO le 05 Décembre 2019

Opérateur de repérage : PELEGRIN Pierre

Monsieur PELEGRIN Pierre technicien du bâtiment atteste sur l'honneur que la prestation objet du présent rapport n'a fait l'objet d'aucune sous-traitance.

A été établi conformément à l'article 9 de la loi N°99-471 du 08 juin 1999 par un expert qui n'exerce aucune activité de traitement curatif, préventif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Cachet et signature :



ANNEXE
NOTE D'INFORMATIONS SUR LES TERMITES

Note d'information

Les termites souterrains (*Reticulitermes*)

Le termite progressant à l'abri de l'air ambiant, et proche de zones humides, se développe généralement en partant du sous-sol et donc du bas de l'immeuble ou à partir de zones déjà contaminées. Un constat d'état parasitaire est guidé avant tout par la recherche du départ de la chaîne de contamination : généralement cave, sous-sol, vides sanitaires, mitoyenneté, et d'une manière générale le contact avec la terre.

C'est donc dans le sol que, comme celles d'un grand nombre d'espèces de termites, s'installent les colonies de termites souterrains. Les insectes y trouvent l'eau qui leur est indispensable et une atmosphère humide, à température modérée et presque constante. A partir du centre de la colonie rayonnent de nombreuses galeries qui permettent aux termites de gagner la surface du sol et les bâtiments où ils trouvent les matières organiques surtout cellulosiques dont ils se nourrissent : bois, textiles, papiers, racines et tiges des plantes vivantes etc.... Ces galeries sont, soit creusées dans le sol et les matériaux tendres : mortier de chaux, bois, matières plastiques etc...., soit construites à la surface des matériaux durs : béton, maçonnerie jointoyée au ciment, dans ce cas, leurs parois sont constituées par un mélange de terre et d'excréments. Ces galeries sont toujours libres de vermine, ce qui les distingue de celles des véritables "insectes du bois".

STOP aux idées reçues, *les termites ne mangent pas le béton* ; ils peuvent profiter de fissures dans le béton ou de passages entre les briques pour se frayer un passage mais ils ne le mangent pas !

L'organisation sociale des termites est analogue à celle de beaucoup d'insectes sociaux : fourmis ou abeilles. La reproduction est réservée à un couple royal et toutes les autres activités sont exercées par des neutres, ouvriers et soldats.



Cependant, chez les termites, le couple royal peut être remplacé, s'il disparaît, par des mâles et femelles néoténiques ayant acquis la maturité sexuelle mais non la forme ailée. Les différentes espèces de termites sont inégalement douées de cette faculté de remplacement, mais elle est particulièrement développée chez nos *Reticulitermes* et notamment chez le termite de *Saintonge*, de sorte que leurs colonies peuvent se propager par une sorte de "bouturage" : un groupe d'ouvriers, de nymphes et de soldats isolés accidentellement de la colonie (par exemple au cours du transport du bois, de livres ou de meubles attaqués) peut reconstituer une nouvelle colonie. Cette facilité de propagation fait de ce genre d'insectes un ennemi dangereux pour l'habitation humaine.

En cas de traces ou de présence de termites du type souterrains, il est recommandé de contrôler la résistance mécanique des bois mis en œuvre; et de se rapprocher d'une société de traitement anti termites des bois d'œuvre: afin de vérifier l'utilité d'un traitement. Vous trouverez les règles minimales de protection dans la norme NF X 40-501, disponible auprès de l'AFNOR.

Les termites de bois sec (*Kaloterms Flavicolis*)

Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées et le traitement limité à la zone attaquée; à défaut de ne pouvoir brûler les bois attaqués.

En effet la termitière pour cette espèce, composée de quelques centaines d'individus est située dans le morceau de bois ou la souche infestée.

Les rapports d'expertises que délivre KALIVERIF ne peuvent en aucun cas servir de document de maîtrise d'œuvre dans le cas de traitements des bois ou murs, contre les termites, les insectes à larves xylophages et champignons lignivores.

Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées 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.



Certificat
Attribué à

Monsieur Pierre PELEGRIN

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des articles relatifs aux critères de certification de compétences de personnes pris en application des articles L271-6 et R 271-1 du Code de Construction et de l'Habitat et relatifs aux critères de compétence de personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Hélicoptères des antilles	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 25 juillet 2010 relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques exerçant des activités de diagnostic, d'évaluation préliminaire de l'amiante, de surveillance et d'essai en milieu amianté dans les immeubles à usage collectif et les autres établissements de logement de certification	11/12/2017	10/12/2022
Gas	Arrêté du 5 avril 2007 modifié relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitat et l'expertise de gas et les autres opérations de certification	06/12/2017	02/12/2022
Termites métropole	Arrêté du 5 avril 2007 modifié relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les autres opérations de certification	06/12/2017	02/12/2022

Date : 13/12/2017

N° de certificat : 0066176

Jacques MATILLON - Directeur Général



* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à : 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.com/fr

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60 avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumat - 92045 Paris La Défense





Et vous ?