

# Conditions de réalisation des diagnostics immobiliers et leur environnement réglementaire.

## Les obligations du donneur d'ordre et de l'opérateur

Les prestations sont réalisées en application des textes réglementaires mentionnés ci-dessous en suivant les prescriptions, la méthodologie ainsi que les modes opératoires préconisés.

- ✓ **Repérage amiante** : Articles R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du code de la santé publique.  
Etabli selon les prescriptions de la Norme NF X46-020 du 5 août 2017. Décret 2011-629 du 3 juin 2011. Arrêtés du 12 décembre 2012 relatifs notamment aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A et B.
- ✓ **Certificat de superficie** : établi en application de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 dite « Loi Carrez » et du décret N° 97-532 du 23 mai 1997 modifiés par l'article 54 de la loi ALUR du 24 Mars 2014.
- ✓ **Etat du bâtiment relatif à la présence de termites** : Arrêté du 7 mars 2012 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites. Etabli selon les prescriptions de la norme NF P 03-201.
- ✓ **Electricité arrêté du 28 septembre 2017** définissant le modèle et la méthode de l'état de l'installation d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

Le prestataire s'engage à faire réaliser les missions qui lui sont confiées par un opérateur possédant une attestation de compétence délivrée par un organisme certifié conformément aux prescriptions de la norme NF EN 45012. Ses aptitudes ont été validées par un organisme de certification dûment habilité.

## **AMIANTE**

### **Amiante Avant vente/Dossier technique DTA:**

En application de l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique, de l'article R. 1334-15 du décret 2011-629 du 3 juin 2011 (Avant vente).

En application de l'article R. 1334-29-5 et de l'article R. 1334-17, du décret 2011-629 du 3 juin 2011 (Dossier technique). Arrêté du 26 juin 2013 modifiant les arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B, de l'arrêté du 21 décembre 2012 et de la norme NF X 46-020 du 5 août 2017.

L'opérateur de repérage procède à une visite exhaustive des locaux concernés, réalise des sondages et recense les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante sans travaux destructifs c'est-à-dire entraînant réparation, remise en état ou ajout de matériau ou faisant perdre sa fonction au matériau (technique, esthétique...) . Le repérage se limite aux zones accessibles et porte sur les matériaux dont la liste exhaustive est listée aux articles R 1334-20 et R 1334-21. Lorsqu'un local est inaccessible, l'opérateur justifie l'absence de visite. La recherche est réalisée sans démontage hormis le soulèvement de plaques de faux-plafond ou trappes de visites mobiles.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il réalise des prélèvements analysés par un laboratoire accrédité en référence à la norme NFX 46-020 du 5 août 2017.

## **Obligations du donneur d'ordre selon les dispositions de la norme NF X 46-020**

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

Le donneur d'ordre :

- précise les modalités d'accès et de circulation ;
- désigne auprès de l'opérateur de repérage un accompagnateur, qui doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en oeuvre dans certains locaux.

Cet accompagnateur :

- indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances ;
- dispose de tous les instruments d'accès (clefs, codes), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement ;
- vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (ascenseur, transformateur, etc.).

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

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

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

Le donneur d'ordre est tenu :

- de vérifier la cohérence entre le programme de travaux y compris de démolition, le périmètre et le programme de repérage proposés par l'opérateur de repérage, et transmet ses éventuelles observations ;
- de fournir les moyens nécessaires à mettre en oeuvre pour accéder à certains matériaux (escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme élévatrice de personnes, etc.), et d'en définir les conditions d'utilisation ;
- en fonction de la mission, de procéder aux démontages nécessitant des outillages et/ou aux investigations approfondies destructives demandés par l'opérateur de repérage ;
- dans le cas où il modifie le programme de travaux, d'informer l'opérateur de repérage et d'adapter sa mission.

### **Obligations de l'opérateur de repérage**

L'opérateur de repérage doit, afin de définir son intervention :

- analyser les documents fournis par le donneur d'ordre ;
- veiller à la cohérence de l'ensemble des recherches et au récolement des résultats, lorsque sa mission consiste à compléter ou actualiser les repérages précédemment réalisés ;
- déterminer les éventuelles actions nécessaires : recherche d'informations complémentaires, réalisation des documents manquants en fonction des exigences définies dans les textes réglementaires ou dans le présent document ;
- déterminer le périmètre et le programme du repérage en fonction du programme de travaux y compris de démolition, et les transmettre au donneur d'ordre pour avis éventuel avant le début des opérations de repérage ;
- organiser un cheminement logique permettant la visite systématique de toutes les parties de l'immeuble bâti faisant partie du périmètre de repérage.

### **Amiante Avant travaux/démolition**

En application de l'article R. 1334-19 et R. 1334-22 du décret 2011-629 du 3 juin 2011 et de l'arrêté du 26 juin 2013 relatifs au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de la norme NF X 46-020 du 5 août 2017.

L'opérateur de repérage procède à une recherche exhaustive et constate de visu la présence de matériaux et produits qui correspondent aux composants ou parties de composants de la liste C mentionnés à l'article R.1334-22. Le repérage peut nécessiter des sondages destructifs ou des démontages particuliers.

Lorsque dans des cas très exceptionnels certaines parties d'ouvrages ne sont pas accessibles avant que la démolition ne commence, l'opérateur de repérage émet les réserves correspondantes et préconise les investigations complémentaires à réaliser entre les différentes étapes de la démolition.

## **TERMITES**

### **Etat du bâtiment relatif à la présence de termites**

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux. Elle se limite exclusivement à un examen visuel des parties visibles et accessibles et au constat de présence ou d'absence de trace de termites ou d'indices (cordonnets, galeries tunnels, termites...) sur l'ensemble des éléments de bois, sans manutention d'objets lourds et encombrants ni dépose de revêtements ou d'élément de la construction. L'opérateur procède à un sondage des éléments en bois (destructifs si nécessaires sur les éléments en bois dégradés) et à un examen des zones favorables au passage et/ou au développement des termites (caves, zones humides, vides sanitaires...). Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, lames etc.... Le rapport est établi selon les prescriptions de la norme NF P 03-201. Le donneur d'ordre s'engage à fournir la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si la date du dépôt de la demande de permis de construire ou la date d'engagement des travaux est postérieure au 1/11/2006. Pour la présente mission la présence d'une personne à titre contradictoire n'a pas été prévue par le donneur d'ordre.

## **SUPERFICIE**

### **Certificat de superficie**

Les superficies individuelles des locaux mentionnées dans le certificat délivré par l'opérateur n'entrent pas dans le cadre du décret précité et ne sont communiquées qu'à titre indicatif. Elles ne peuvent donner lieu à une action en dommages, en nullité en diminution ou en supplément. Seules la superficie total des parties privatives conforme à la loi Carrez peut servir de base à ces actions. Le certificat reste valable sans modification des structures ni de la disposition des locaux mesurés. La responsabilité de l'opérateur ne saurait être engagée et le propriétaire reste responsable en cas de vices cachés ou d'illégalité rattachée à l'immeuble concernant plus particulièrement les autorisations administratives, permis de construire, démolition ou droit des tiers. Il n'appartient pas à l'opérateur de vérifier la conformité au titre de propriété ni au règlement de copropriété.

## **ELECTRICITE**

### **Etat des installations électriques des immeubles à usage d'habitation**

Domaine d'application : l'état des installations électriques est réalisé en application de la norme XP C 16-600.

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic :

- l'accès à tous les locaux et dépendances ;
- l'alimentation en électricité effective de l'installation électrique si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur ;
- l'accès aux parties d'installation électrique situées dans les parties communes et visées par le diagnostic.

#### **4.2 Obligations du donneur d'ordre (extrait de la norme XP C 16-600)**

Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant :

- informe, ou fait informer par l'opérateur de diagnostic, les occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du diagnostic ;
- conseille aux occupants éventuels d'être présents lors du diagnostic ;
- leur demande ou, s'il est lui-même l'occupant, fait en sorte :
  - de s'assurer de la possibilité de mettre hors tension toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic ;
  - de signaler à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.) ;
  - que les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.) soient mis hors tension par l'occupant, préalablement au diagnostic.
- Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant :
  - fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances sont accessibles ;
  - s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le gestionnaire du réseau public de distribution ;

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

#### **4.3 Obligations de l'opérateur de diagnostic (extrait de la norme XP C 16-600)**

Si l'une des conditions du 4.2 n'est pas satisfaite ou si les vérifications nécessitant une coupure ne peuvent pas être réalisées, le diagnostic ne peut être réalisé en totalité ; l'opérateur de diagnostic doit consigner dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic doit :

- attirer l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;
- rappeler au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic :
  - est limitée aux points effectivement vérifiés ;
  - ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation qui ne lui aurait pas été signalée préalablement au diagnostic ;
  - ne peut être étendue au risque de non ré enclenchement de ou des appareils de coupure et de protection.
- conseiller le ou les occupants d'être présent(s) ou représenté(s) lors du diagnostic afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous tension de l'installation.

#### **Points de contrôle**

Le diagnostic vérifie, au regard des exigences de sécurité, l'existence et les caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Le diagnostic identifie :

- les matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.