



## ORDRE DE MISSION POUR DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### **CONDITIONS GENERALES**

#### 1. Objet de la mission:

1.1 Le constat de repérage amiante, confié au technicien par le présent document, est défini par les Art.1334-14 à 1334-29 du code de la santé publique, l'arrêté du 22 août 2002 et la norme NFX 46-020, et a pour objectif l'établissement d'un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits mentionnés à l'annexe 13-9 contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits. L'objectif du repérage est d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante, accessibles sans travaux destructifs, et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

1.2 Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb défini à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité. Le CREP doit obligatoirement être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en toute ou partie à l'habitation, construit avant le 1 janvier 1949.

1.3 Le certificat de mesurage (Loi Gilles CARREZ), est défini par le D. 97-532 du 23 mai 1997 et a pour objectif de mesurer la superficie du lot ou de la fraction du lot de copropriété vendu; elle correspond à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres; il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les caves, garages, emplacements de stationnement et les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

1.4 L'Etat Parasitaire consiste à rechercher des insectes xylophages (« mangeurs de bois »), à larves xylophages ou de champignons dans les immeubles bâtis faisant partie d'une zone déclarée « à risques » par l'autorité préfectorale. Un sondage non destructif (sauf parties déjà altérées ou dégradées) est effectué sur l'ensemble des éléments en bois à l'aide d'outils appropriés. Si les parties cachées ou inaccessibles comportant du bois ne sont pas toujours sondables, le rapport du constat de l'état parasitaire mentionnera cette particularité (exemple: les raidisseurs de cloisons). Vocabulaire utilisé: «traces» manifestations du passage de termites, mais sans avoir constaté leur présence le jour de la visite ; « dégradation » attaques visibles sur les bois avec présence ou non des insectes le jour de la visite; « présence » découverte des insectes en activité le jour de la visite.

1.5 Autres diagnostics immobiliers: Notre mission porte sur les parties visibles et accessibles, sans démontage ni manipulation de mobilier. Le fonctionnement des éléments reliés aux réseaux d'électricité, gaz et eau, ne sera vérifié que s'ils sont alimentés. Les communications et conclusions de nos rapports ne peuvent se substituer à l'étude d'organismes de contrôle spécialisés. Nos diligences et conclusions ne peuvent être assimilées à une étude d'exécution, et ne sauraient engager la responsabilité de l'expert si elles sont utilisées comme dossier de consultation d'entreprises.

#### 2. Co-traitants :

L'expert ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des actes, omissions, erreurs et analyses des co-traitants (propriétaire(s), personne mandatée ou représentant de(s) propriétaire(s), laboratoire (charge des analyses d'échantillons) à la dite mission et des résultats qui pourraient en découler.

#### 3. Désignation des lieux:

Le donneur d'ordre est tenu de rendre accessible et visitable, en toute sécurité, l'intégralité des locaux inhérents à la mission confiée y compris les cages d'ascenseurs, dépendances, caves, celliers, annexes, combles, locaux techniques, garages, parkings, etc...

#### 4. Réalisation de la mission :

Le présent tarif ne prend pas en compte une éventuelle réunion préparatoire. Il appartient au donneur d'ordre de fournir obligatoirement tous documents et informations nécessaires à la réalisation de la mission (liste des immeubles, périmètre de repérage, documents de construction, de travaux, informations

techniques sur les produits et matériaux utilisés, plans, date de permis de construire, année de construction, destination actuelle et future des locaux, modifications, traitements ou travaux réalisés, contraintes d'accès, rapports déjà réalisés, ...); de mettre à la disposition du technicien un interlocuteur compétent qui lui donnera les moyens nécessaires à la réalisation de sa mission : fourniture de clés, mise à disposition d'un technicien spécialisé (électricité, ascenseur, ...), la dépose et repose des éléments nécessaires à la visite (trappes, grilles, luminaires, prises téléphoniques, caches...), le rebouchage après échantillonnage, le nettoyage et la fourniture si nécessaire de moyens d'accès (échelle, escabeau, échafaudage, nacelle, ...).

#### 5. Echantillonnage:

Conformément à la réglementation, le technicien procédera à des prises d'échantillons par prélèvement du produit ou matériau réalisé conformément au mode opératoire normalisé. Ces prélèvements seront confiés à un laboratoire agréé pour analyse, à charge du donneur d'ordre.

#### 6. Rapport:

Le rapport remis au donneur d'ordre comprendra les conclusions et préconisations à charge du propriétaire comme demandé par la réglementation, ainsi que les tableaux et croquis permettant de localiser les repérages ou mesures demandés.

#### 7. Délais:

Le délai maximum d'intervention sera de 72 heures ouvrables. Limitation de responsabilité: l'expert ne peut être tenu pour responsable lorsqu'un rendez-vous ne peut être effectué faute de temps du fait d'erreurs dans les informations communiquées par le client. Les décrets d'application qui encadrent les diagnostics réalisés par l'expert sont susceptibles de changer avec la réglementation. L'Expert ne peut en aucun cas être tenu responsable des changements dans la réglementation.

#### 8. Limites de prestation:

Hors de nos prestations, sauf si spécifié dans « honoraires », toute analyse, qualitative ou quantitative (mesure de concentration dans l'air), tout repérage ou recherche dans des parties dont l'existence de vices ou désordres ont une origine autre que celle définie dans la ou les missions confiées, toutes expertises autres que les missions définies par la réglementation sus citée alinéa 1 (par ex. diagnostic de résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a buchage ou détérioration. Pour les travaux, les textes applicables à l'amiante sont les art.1334-14 à 1334-29 du code de la Santé Publique et pour le repérage des produits et matériaux l'arrêté du 2 janvier 2002).

#### 9. Accord de confidentialité:

La société s'engage à ne pas communiquer les documents et informations inhérents aux missions confiées à une tierce personne, seul le donneur d'ordre s'engage à transmettre ces documents à qui de droit (Art.57 loi 84-46 du 24 janvier 1984).

#### 10. Responsabilité civile:

Il est bon de se référer aux fondements de la responsabilité qui découle du code civil (Art. 1382 et 1383).

#### 11. Règlement:

Le donneur d'ordre s'engage à nous régler le montant total des honoraires et les frais annexes, indiqués sur l'ordre de mission, à réception de la facture correspondante. La délivrance de nos rapports peut être subrogée au règlement intégral de la facture.

### ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION

#### I. Définition:

Le diagnostic a pour objet d'établir un état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003 modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

#### II. Domaine d'application :



## ORDRE DE MISSION POUR DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Le champ d'application du diagnostic porte sur l'installation intérieure de gaz telle que définie dans l'article 2 de l'arrête du 2 août 1977 modifié, relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.

Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz. En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe. Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants :

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

Le contrôle de l'état du conduit de fumée n'entre pas dans le champ d'application du présent document. Seule la présence du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés.

Le diagnostic ne concerne pas l'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrête du 2 août 1977, les appareils de cuisson et les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans le présent document. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation. Pour les parties des installations intérieures placées en alvéole technique gaz, le contrôle est limité à la vérification de l'étanchéité apparente des tuyauteries et au contrôle du bon fonctionnement de ces appareils. Les fiches de contrôle qui ne sont pas applicables aux alvéoles techniques gaz font l'objet de la mention « Ce contrôle ne s'applique pas aux alvéoles techniques ».

### III. En cas d'anomalie de type DGI (Danger Grave Immédiat)\*:

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

1. interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation;
2. apposer les étiquettes de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s) ;
3. signaler et localiser les anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (fuite de gaz, intoxication oxycarbonée) ;
4. faire signer le rapport par le donneur d'ordre ou son représentant, ou lui adresser par lettre recommandée;
5. informer immédiatement le distributeur (gaz de réseaux ou GPL en vrac) en cas de coupure générale.

\*DGI (Danger Grave et Immédiat) : l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

### Engagements des parties :

#### 1. Obligations du donneur d'ordre

Au préalable à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre doit s'assurer qu'au moment du diagnostic :

- tous les locaux et leurs dépendances concernés seront accessibles ;
- l'installation sera alimentée en gaz ;
- les appareils d'utilisation présents seront en service.

#### 2. Obligations de l'opérateur de diagnostic

Si l'une des conditions n'est pas satisfaite et que par conséquent 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 la responsabilité de ce dernier 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, et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

### LE DIAGNOSTIC ELECTRIQUE

#### I. Définition :

Le diagnostic électrique a pour objet d'établir si une installation comporte des défauts de nature à représenter un danger potentiel d'électrisation, d'électrocution ou d'incendie et précise les exigences minimales de sécurité auxquelles doivent satisfaire une installation électrique afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

#### II. Domaine d'application :

Depuis le 1.01.09, le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans doit fournir un état de cette installation qui est intégré dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. Le diagnostic électrique défini par la norme XP C 16-600 s'applique à l'ensemble des installations privatives d'immeuble d'habitation (bâtiments collectifs d'habitation et des maisons individuelles existantes). Le diagnostic électrique est réalisé pour le compte du propriétaire lors de la vente de tout ou partie d'immeuble d'habitation en application de l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'état est réalisé, selon un modèle défini par arrête (08/07/2008), dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances par un professionnel certifié et respectant des conditions particulières d'organisation et d'assurance.

Il décrit 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 adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

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

- L'accès à tous les locaux et dépendance ;
- 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.

L'opérateur de diagnostic :

- Attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que la responsabilité de ce dernier reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;
- Rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés ;
- Rappelle que le diagnostic ne porte pas sur le fonctionnement des installations électriques mais sur son état apparent visant la sécurité des personnes et des biens.

La durée de validité de l'état de l'installation d'électricité est de 3 ans.