

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER

Commissaires de Justice associés

7 Boulevard Victor Hugo

CS 73999

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 60 48 53

e-mail : actes@pnf-huissiers.com

www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com

Membre du Réseau INTER-HUISSIERS

www.inter-huissiers.fr

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



Palement en Ligne Sécurisé

EXPEDITION

SCP PEYRACHE-NEKADI-FAVIER

Commissaires de Justice associés

7 Boulevard Victor Hugo CS 73999

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 60 48 53

email : constat@pnf-huissiers.com

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

SUR SAISIE IMMOBILIERE

C8552

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

ET LE SEIZE FEVRIER

A PARTIR DE NEUF HEURES ET TRENTRE MINUTES

A la demande de :

SA Crédit Immobilier de France Développement « CIFD »

Société Anonyme au capital de 124 821 703,00 €

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 379 502 644

Dont le siège social est situé 26 – 28 Rue de Madrid 75008 PARIS

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social et intervenant suivant décision de fusion par voie de fusion simplifiée en date du 16 octobre 2015, aux droits du Crédit Immobilier de France Méditerranée (CIF MED) SA au capital de 78 775 064,00 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 391 799 764 dont le siège social est situé 7 Rue Jean Fiolle 13006 MARSEILLE.

Ayant lui-même substitué par décision de fusion absorption en date du 15 décembre 2009, le Crédit Immobilier de France Sud, Société Anonyme au capital de 43 049 896 € ayant son siège social à 34078 MONTPELLIER 123 bis Avenue de Palavas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 391 654 399, prêteur initial.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de Maître Anne – Chloé MERSEY, Avocate Associée de la SCP PIJOT – POMPIER – MERCEY, inscrite au Barreau de BEZIERS et domiciliée 13 Rue du Docteur Fleming 34500 BEZIERS où pourront être notifiés les actes d'opposition à la procédure de saisie – immobilière, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

Ayant pour Avocat Postulant la SELARL AMMA Avocat au Barreau de MONTPELLIER et demeurant 8 Rue André Michel,

Elisant domicile en tant que de besoin en mon Etude.

Agissant en vertu de :

-La grosse en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître BISME - FAU, Notaire en date du 20 février 2008 contenant deux prêts immobiliers d'un garantis par une inscription de privilèges de prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle publiée le 11 avril 2008 sous les références VOL.2008 V numéro 2021.

-Une lettre recommandée de mise en demeure avec accusé de réception du 26 juillet 2023.

-Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 23 janvier 2024.

***Je, soussigné Thierry PEYRACHE
COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE
7 BOULEVARD VICTOR HUGO A 34060 MONTPELLIER CEDEX 2
MEMBRE DE LA SCP PEYRACHE-NEKADI-FAVIER***

Certifie m'être rendu ce jour sur la commune de 34480 MAGALAS 2 Rue des Tourterelles à l'effet d'établir le procès-verbal descriptif de la propriété de :

Monsieur Stéphane Simon Jean Claude RIOT

Et :

Madame Aurélie Sylvie Nicole LENOT épouse RIOT

Soit une maison à usage d'habitation située à l'adresse indiquée ci-dessus d'une parcelle cadastrée section G 2023 d'une contenance de 06 ares et 00 centiares où sur place, j'ai procédé comme suit :

Pour ce faire et faisant suite à l'échec du précédent rendez-vous du 1^{er} février 2024 (les requis étant absents), je me transporte ce jour accompagné de :

- Police Municipale de MAGALAS en la personne de Monsieur RUBERT,
- Monsieur BALMEFREZOL, serrurier, société B2B,
- Monsieur Marc GUARINELLO du Cabinet MAG EXPERTISES requis pour établir les diagnostics légaux.
- Madame ALMARCHA, entreprise « PATOUNES secours animalier »,

Monsieur et Madame RIOT ont été convoqués par courriers recommandés en date du 07 février 2024 dont copies sont jointes aux présentes.

Sur place, Monsieur Stéphane RIOT est présent et nous invite à pénétrer à l'intérieur de la propriété.

C O N S T A T A T I O N S

A l'adresse indiquée, il s'agit d'une parcelle de terrain sur laquelle a été construite une maison à usage d'habitation avec jardin et piscine occupée par Monsieur et Madame RIOT et leur fils.

1. Habitation:

Il s'agit d'une maison construite en rez-de-chaussée.

❖ Entrée – séjour - cuisine (photos 1 à 3) :

Porte d'entrée avec serrure, sans poignée.

Sol : carrelage et plinthes.

Murs : peinture.

Plafond : peinture + grilles pour climatisation réversible.

1 meuble de cuisine avec évier.

2 baies vitrées coulissantes avec volet roulant électrique.

1 fenêtre PVC 2 vantaux + volet roulant électrique.

❖ Toilettes :

Porte bois.

Sol : carrelage.

Murs faïences murales.
Plafond : placo non peint.
Fenestron.
Cuvette WC avec abattant et chasse d'eau.

❖ **Cuisine d'été (photos 4 et 5) :**

Sol : béton.
1 porte fenêtre PVC 2 vantaux avec volet roulant électrique + trappe chatière.
1 four en bâti.
1 barbecue en bâti.
1 porte fenêtre PVC 2 vantaux + châssis fixe donnant sur la terrasse côté piscine.
1 porte extérieure.

❖ **Couloir côté chambres (photos 6 et 7) :**

Sol : carrelage.
Murs et plafond : peinture.
1 porte bois.

❖ **Chambre 1 (photo 8) :**

Sol : parquet.
Murs : peinture blanche.
Plafond : peinture blanche + grille pour climatisation réversible.
1 porte bois.
1 fenêtre PVC 2 vantaux + volet roulant électrique.

❖ **Chambre 2 (photos 9 et 10) :**

Sol : parquet.
Murs : peinture blanche.
Plafond : peinture blanche + grille pour climatisation réversible.
1 porte bois.
1 fenestron.
1 fenêtre PVC 2 vantaux + volet roulant électrique.

❖ **Chambre 3 (photo 11) :**

Sol : carrelage.
Murs : peinture blanche.
Plafond : peinture blanche + grille pour climatisation réversible.
1 porte bois.
1 fenêtre PVC 2 vantaux + volet roulant électrique.

❖ **Chambre 4 avec salle d'eau attenante (photos 12, 13, 14 et 15) :**

Sol : parquet.
Murs : peinture rose.
Plafond : peinture blanche + grille pour climatisation réversible.
1 porte bois.
1 fenêtre PVC 2 vantaux + volet roulant électrique.

Le coin salle d'eau est équipé d'une douche, d'une vasque + fenestron et faïences murales.

❖ **Salle de bain (photos 16 et 17) :**

Sol : carrelage.
Murs : faïences murales.
Plafond : placo.
1 porte bois.
1 baignoire sans panneau d'habillage.
1 vasque posée sur meuble.
1 fenestron.
1 douche encastrée.

❖ **Garage (photos 18, 19 et 20) :**

1 baie vitrée 2 vantaux coulissants + volet roulant électrique.
1 cumulus électrique.
1 tableau électrique avec gaines et câbles apparents.

❖ **Buanderie – débarras (photos 21 et 22) :**

Sol : carrelage.
Murs : placo.
Plafond : placo.
1 fenêtre PVC 2 vantaux + volet roulant électrique.
1 fenestron.
1 porte donnant dans le séjour.

2. Extérieurs (photos 23 à 42) :

La parcelle est clôturée par un mur de clôture en parpaings non crépis.
1 portillon en fer forgé sans serrure.
1 portail en fer forgé 2 vantaux.
1 piscine rectangulaire.
1 terrasse extérieure avec dallage.
Présence en pied de façade arrière du compresseur pour la climatisation réversible (**photo 41**).

Le cabinet MAG EXPERTISE établit les diagnostics légaux lesquels sont annexés aux présentes.

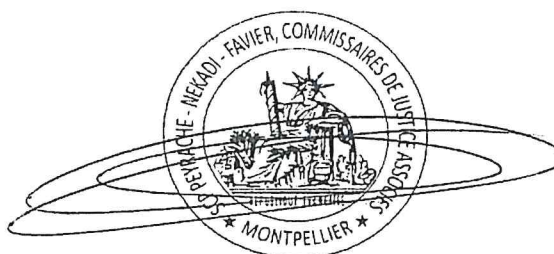
Le cabinet MAG EXPERTISE établit une surface habitable de 111.23 m2.

Quarante-deux clichés photographiques illustrent le présent procès-verbal descriptif.

Sur quoi, je me suis retiré et dressé et clos le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit.

COUT	
EMOLUMENT	
Art A 444-10	219.16 €
EMOLUMENT	
Art A 444-18	188.80 €
SCT	7.67 €
TOTAL HT	415.63 €
TVA 20%	83.12 €
TOTAL TTC	498.75 €

Thierry PEYRACHE



7 Boulevard Victor Hugo
CS 73999
34060 MONTPELLIER Cédex 2

<http://www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com>



Tel. : 04.67.60.48.53

SCP PEYRACHE – NEKADI - FAVIER

Commissaires de Justice associés

Monsieur RIOT Stéphane Simon Jean-Claude
2 rue des Tourterelles
34480 MAGALAS

Référence à rappeler :

C008552

TL / 301

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
c/ RIOT Stéphane Simon Jean-Claude

Dossier suivi par :

MP

04.34.34.21.05

actes@pnf-huissiers.com

MONTPELLIER, le 07.02.2024

LRAR

Monsieur comme convenu avec-vous par téléphone,

A la demande du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE, nous vous remercions de bien vouloir être présent le :

16.02.2024 à 9H30

En vue de procéder au procès-verbal descriptif de votre bien immobilier sis 2 rue des Tourterelles 34480 MAGALAS dans le cadre d'une saisie immobilière à votre rencontre.

Le rendez-vous est prévu à cette adresse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Paiement par carte bancaire
accepté



<http://www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com>

ou par virement sur notre compte C.D.C.

I.B.A.N.

FR8240031000010000169479R88
CDCG FR PPXXX

T.V.A. : FR30 322813775

N° Siret : 322813775 00036

Membre d'une association de gestion
agréée acceptant à ce titre le règlement des
honoraires par chèques

N° de déclaration C.I.L. :

COUT DE LA FORMALITE :

Emolument	14,90
TVA à 20,00%	2,98
L.R.A.R.....	5,55
TOTAL ttc	23,43

En provenance de :

*Thierry RIOT Stéphane
2 rue des Tourterelles
34480 MAGALAS*



**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 1A 213 469 1045 7**



LA POSTE 39669A 552 02 24 . PR FRANCE



ERAB

Présenté / Avisé le :	/ /
Distribué le :	/ /
Je soussigné(e) déclare être	
☐ Le destinataire	
☐ Le mandataire	
☐ CNI / permis de conduire	
☐ Autre :	

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou du sous-mandataire a été vérifiée précédemment.

Thierry PEYRACHE
Gaëlle NEKADI
Maguelone FAVIER
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
7 Boulevard Victor Hugo
34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 60 48 53
CCP Montpellier 2007 13 M

ma, gestion
tre les cas
is d'accès, de
/adresse

7 Boulevard Victor Hugo
CS 73959
34060 MONTPELLIER Cédex 2

<http://www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com>



Tel. : 04.67.60.48.53

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER

Commissaires de Justice associés

Référence à rappeler :

C008552

TL / 301

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
c/ RIOT Stéphane Simon Jean-Claude

Dossier suivi par :

MP

04.34.34.21.05

actes@pnf-huissiers.com

Paiement par carte bancaire
accepté



<http://www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com>

ou par virement sur notre compte C.D.C.

I.B.A.N.

FR8240031000010000169479R88
CDCG FR PPXXX

T.V.A. : FR30 322813775

N° Siret : 322813775 00036

Membre d'une association de gestion
agréée acceptant à ce titre le règlement des
honoraires par chèques

N° de déclaration C.I.L. :

Madame LENOT Aurélia Sylvie Nicole
2 rue des Tourterelles
34480 MAGALAS

MONTPELLIER, le 07.02.2024

LRAR

Madame,

Comme convenu par téléphone,

A la demande du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE, nous vous remercions de bien vouloir être
présente ou votre conjoint le :

16.02.2024 à 9h30

En vue de procéder au procès-verbal descriptif de votre bien immobilier sis 2 rue des Tourterelles
34480 MAGALAS dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière à votre rencontre.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

COUT DE LA FORMALITE :

Emolument.....	14,90
TVA à 20,00%.....	2,98
L.R.A.R.....	5,55
TOTAL ttc.....	23,43

n provenance de :

*Madame LENOT Aurélia
2 rue des Tourterelles
34480 MAGALAS*



**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR : **AR 1A 213 469 1046 4**



LA POSTE 3962 1A 12 02 24 PR FRANCE

Renvoyer à

FRAB



Présenté / Avisé le :	/ /
Distribué le :	/ /
Le soussigné(e) déclare être	
☐ Le destinataire	
☐ Le mandataire	
☐ CNI / permis de conduire	
☐ Autre :	

* facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Thierry PEYRACHE
Gaëlle NEKADI
Maguelone FAVIER
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
7 Boulevard Victor Hugo
34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 60 48 53
CCP Montpellier 2007 13 M



CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES

N° de dossier : 2024-RIOT

Date de visite : 16/02/2024

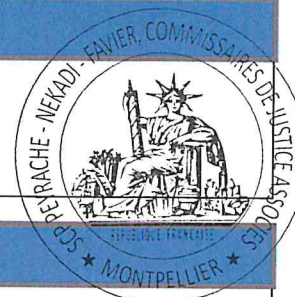
1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS

Nature du bien : Maison

Etage : Rez de chaussée

Lot(s) : et/ou n° de porte :



2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M./Mme RIOT-LENOT

Adresse : 2 Rue des Tourterelles

Code Postal : 34480 MAGALAS

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m²)
Couloir	6.35
Chambre 1	12.06
Chambre 2	14.22
Chambre 3	9.44
Chambre 4	12.15
Salle d'eau	2.84
Salle de bain	6.24
WC	1.55
Séjour + cuisine	46.38

4 - Superficie habitable totale du bien : **111.23 m²**

La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie non habitable (en m²)
Garage	21.30

6 - Superficie annexe totale du lot : **21.30 m²**



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : MAUGUIO

Le : 20/02/2024

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon

34250 PALAVAS LES FLOTS

Siret : 844 502 013 00015

Tél : 06 47 66 14 54

Croquis (non contractuel)





RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006), Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007,
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2024-RIOT

Date de commande : 13/02/2024
Date de la visite : 16/02/2024
Heure d'arrivée : 09:30
Temps passé sur site : 2H

B - Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) :

Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS

Département : HERAULT

Bâtiment et escalier :

N° d'étage : Rez de chaussée

N° de lot(s), le cas échéant :

Date de construction : 2008

Références cadastrales :

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Maison

Nbre de niveaux : 1

Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue



C - Désignation du client

Nom, prénom : M./Mme RIOT-LENOT

Adresse : 2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :

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

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE

Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS 17

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : En présence du donneur d'ordre



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



D – Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

Adresse : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta - 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : AXA

Numéro de police et date de validité : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2023

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

CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

N de certification et date de validité : ODI-00261 du 24/09/2022 valable jusqu'au 23/09/2029





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Couloir	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 1	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 2	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 3	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Chambre 4	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau	Sol : Carrelage mur : Faïence plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

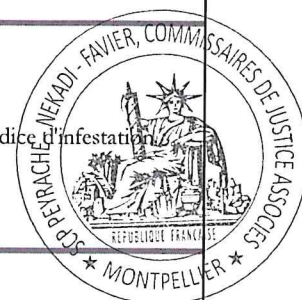


MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
	de la visite)	
Salle de bain	Sol : Carrelage mur : Faïence plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
WC	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Garage	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Séjour + cuisine	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Local piscine	Sol : Béton mur : Parpaing plafond : tôle ondulée Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation



- (a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
 (b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
 (c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
 TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Couloir	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 1	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 2	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 3	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre 4	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle de bain	Absence d'indice d'infestation de termites
WC	Absence d'indice d'infestation de termites
Garage	Absence d'indice d'infestation de termites
Séjour + cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
Local piscine	Absence d'indice d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	

I – Constatations diverses

Aucune.

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 et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.



Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames etc.

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestation qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.



K – Mentions

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 termite dans le bâtiment objet de la mission. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTA 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 16/02/2024 et valable jusqu'au 15/08/2024.

Fait en nos locaux, le 16/02/2024

Nom et prénom de l'opérateur :

GUARINIELLO Marc

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)



MAG EXPERTISE

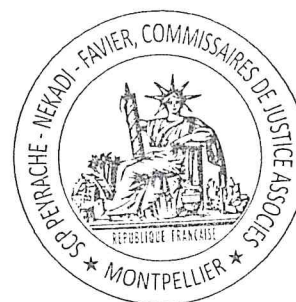
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Conclusions

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Certificat de compétences



CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 18

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029



**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Attestation d'assurance

Votre Assurance
► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MELYSSA & JEAN-MARC VIEU
RESIDENCE ST CHARLES AVENUE
10 RUE HENRI SERRE
34090 MONTPELLIER
Tél : 0499669962
Email : AGENCE.VIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 10980947104
Client n° 3986918404

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10980947104 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Liste des Diagnostics Couverts :

Diagnostique relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation

Diagnostique relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :
- L'état des risques et pollution ERP

Diagnostique annexes :

Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic Loi Boutin
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46-020),
Diagnostic Technique Amiante

A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92227 Nanterre Cedex 722 057 460 R.E.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C, CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/3

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,
- toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil,
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études Industriels.

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 9 janvier 2024
Pour la société :

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

2 RUE DES TOURTERELLES 34480 MAGALAS

Adresse: 2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS
Coordonnées GPS: 43.465874, 3.228166
Cadastre: G 2323

Commune: MAGALAS
Code Insee: 34147

Reference d'édition: 2597501
Date d'édition: 20/02/2024

Vendeur-Bailleur:
M./Mme RIOT-LENOT
Acquéreur-Locataire:



PEB : NON

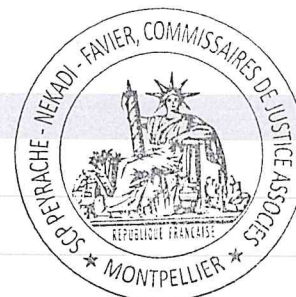
Radon : NIVEAU 3

3 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques



"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/HAUXX>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2011-01-799-122 du 12 AVRIL 2011 Mis à jour le 31 mai 2016

Adresse de l'immeuble 2 Rue des Tourterelles Code postal ou Insee 34480 Commune MAGALAS
Références cadastrales : G 2323

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe				
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique				
séisme	volcan	autres				
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Si oui, exposition à l'horizon des:

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
	mouvements de terrain	autres				
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique		Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :					
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé			Oui	Non	X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :					

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

vendeur / bailleur
M./Mme RIOT-LENOT

date / lieu
20/02/2024 / MAGALAS

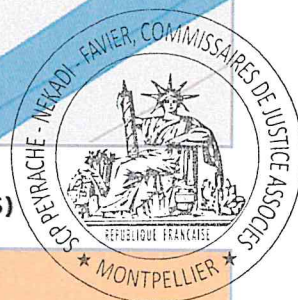
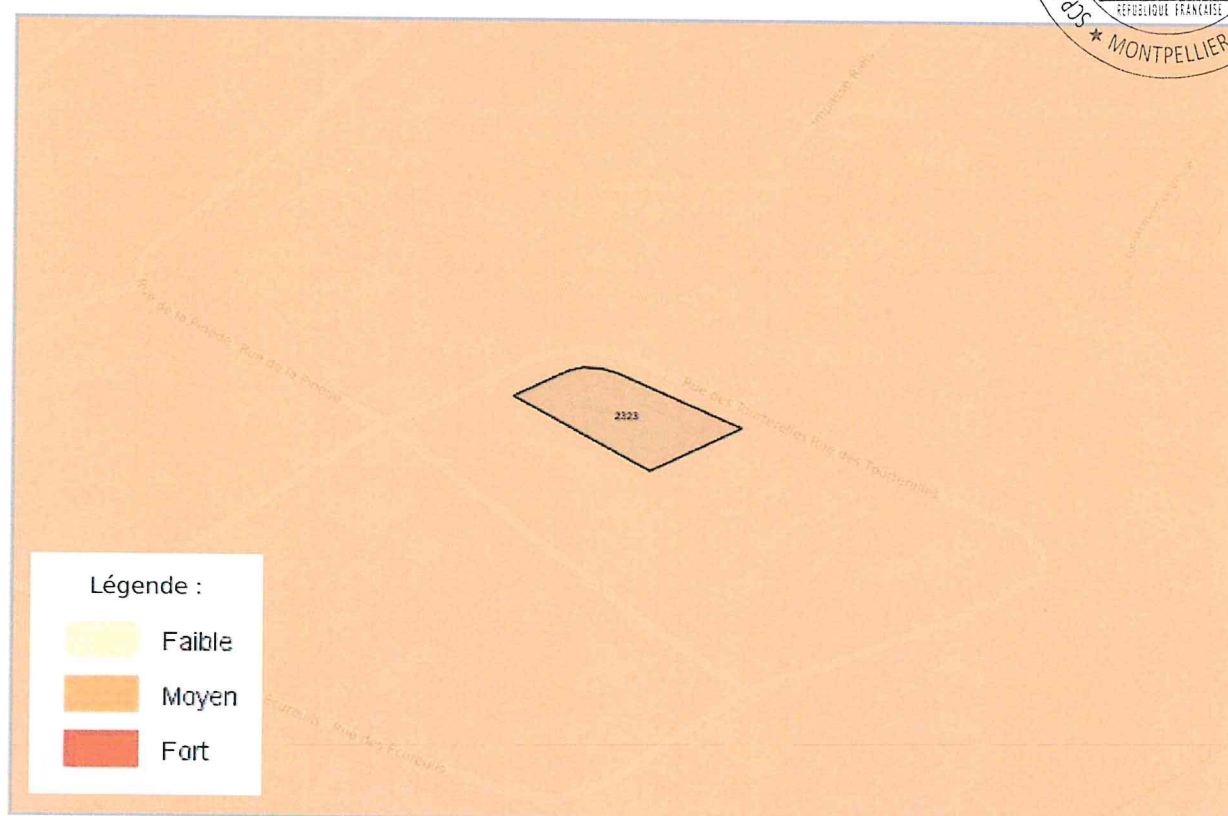
Oui
acquéreur / locataire

Non

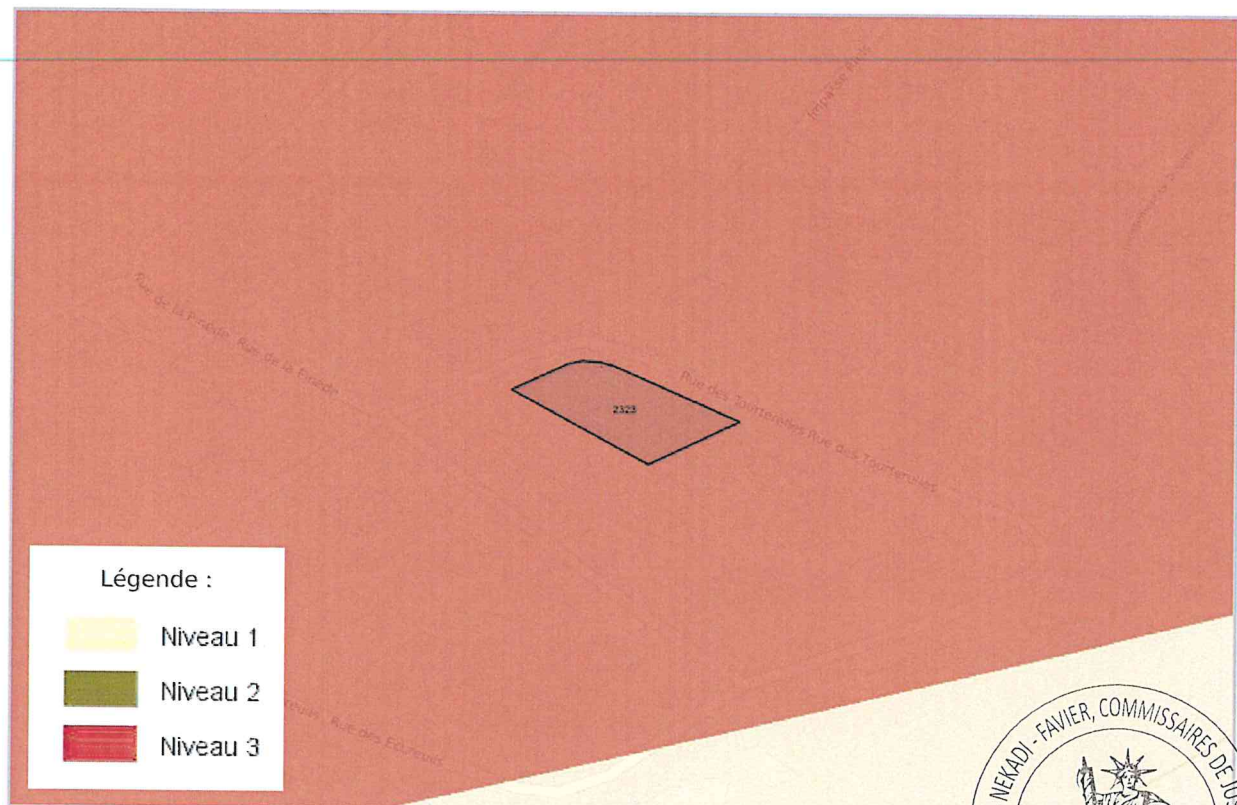
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



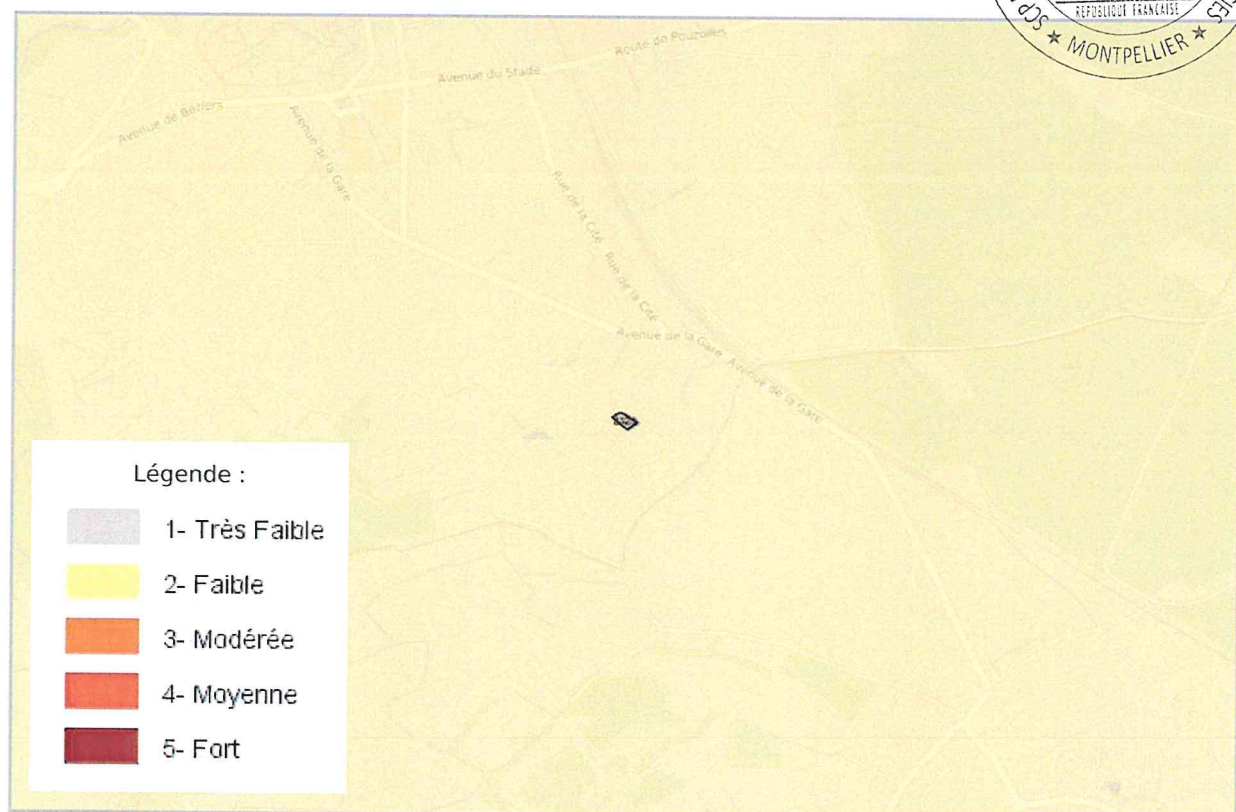
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



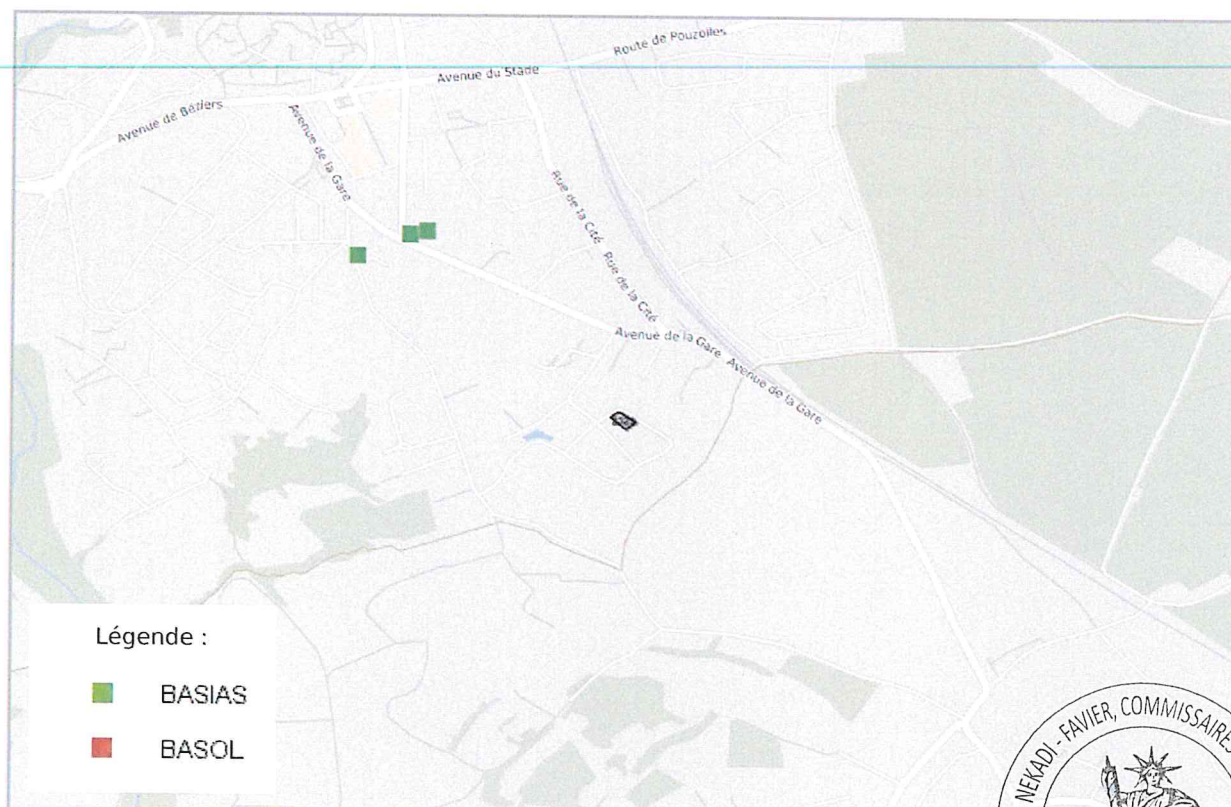
RADON



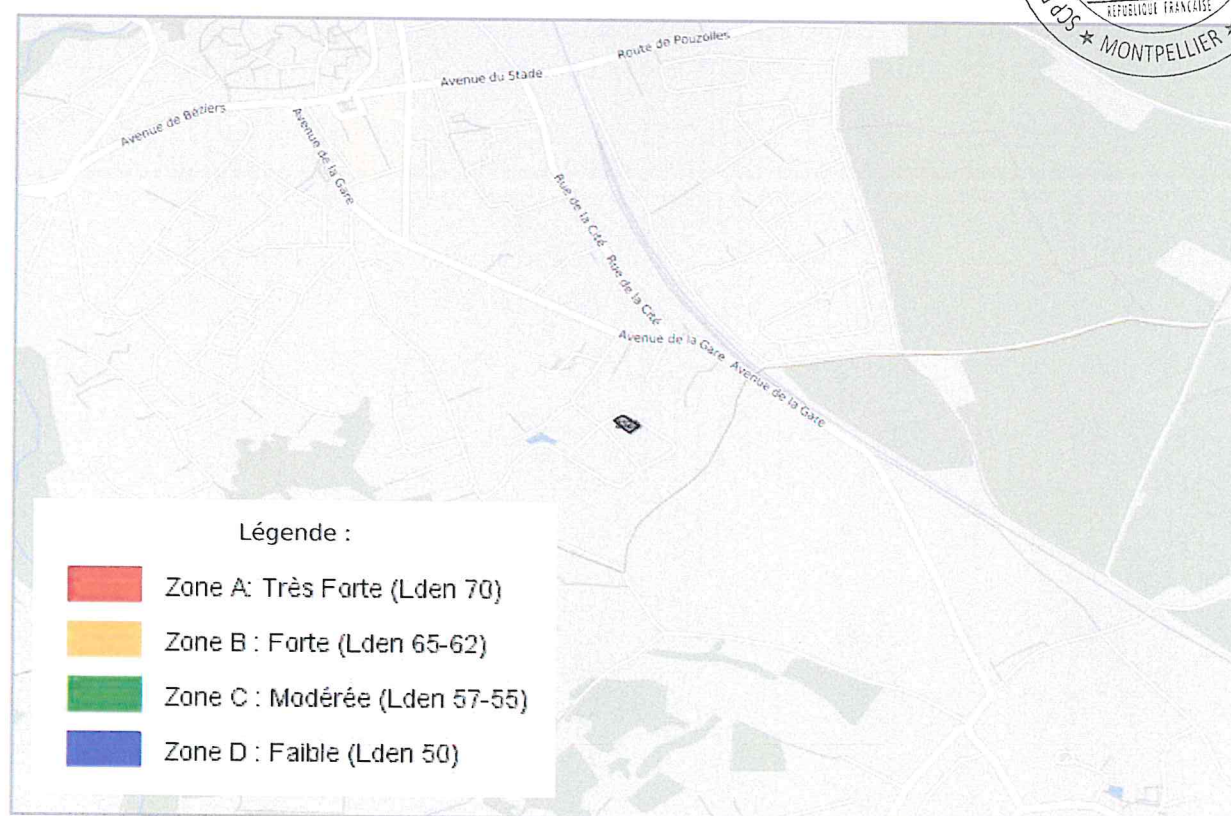
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

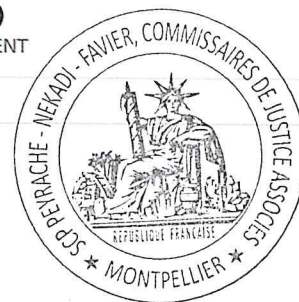
None route départementale 18 MAGALAS		451 mètres
SSP3930128	HERRADA FRANÇOIS	
Indéterminé		
None avenue Capitaine Bonnet (du) et angle de l'avenue de Bagou MAGALAS		462 mètres
SSP3928949	GARAGE ADKN AUTO	
Indéterminé		
57 rue de l'Egalité MAGALAS		485 mètres
SSP3930022	FAGES ET FILS	
Indéterminé		

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres	
--	--

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres	
---------------------------------------	--





Préfecture : Hérault
Commune : MAGALAS

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

2 Rue des Tourterelles
34480 MAGALAS

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/06/2000	14/06/2000	12/02/2001	23/02/2001	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/11/2014	28/11/2014	17/02/2015	19/02/2015	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	18/11/2019	30/11/2019	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	30/09/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Glissement de Terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	30/09/2021	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



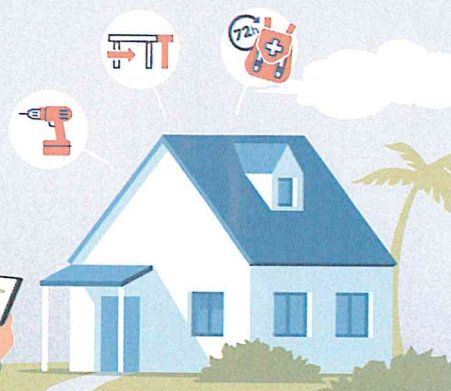
QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ** les endroits où vous protéger : loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ** les appareils et meubles lourds pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



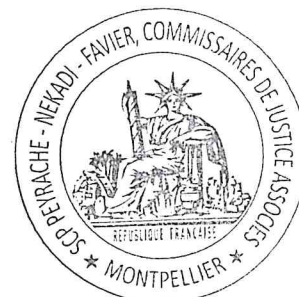
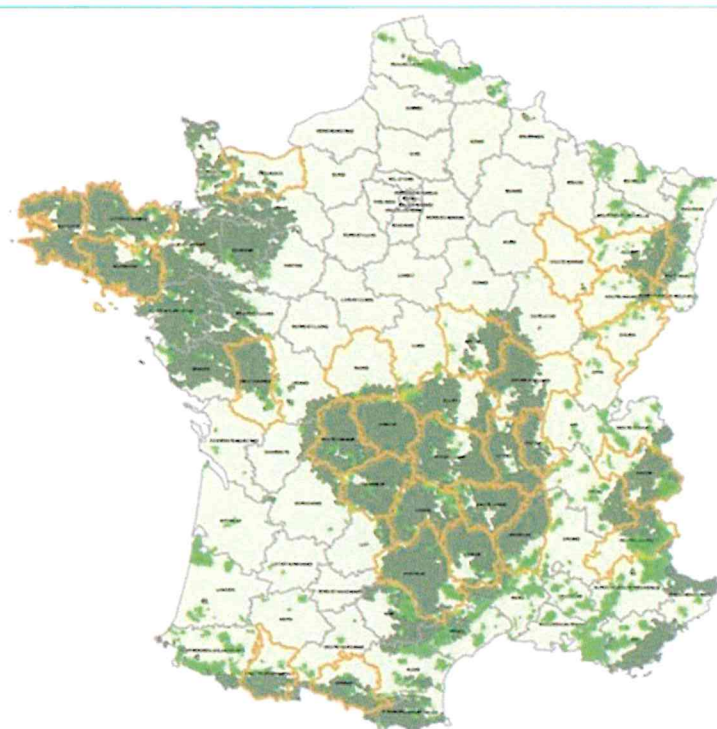
ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



zones à potentiel radon faible zones à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon vers les bâtiments zones à potentiel radon significatif

Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **MAGALAS (34480)** est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le **radon** ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le **risque** pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement ;

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures/joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le sous-sol de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2434E0602789Q
établi le : 16/02/2024
valable jusqu'au : 15/02/2034

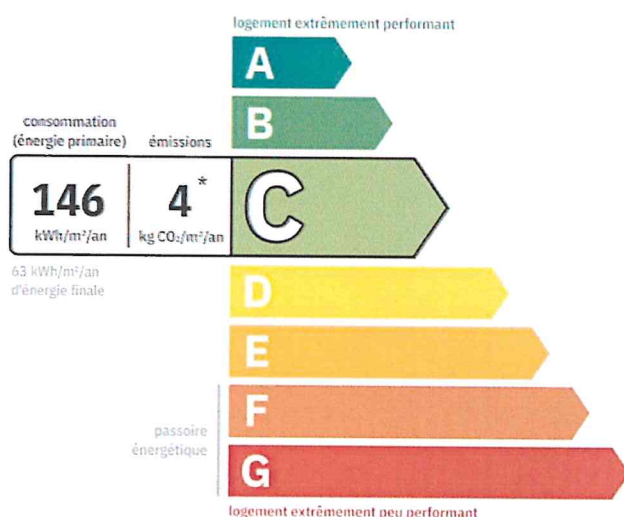
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

dossier n° : 2024-RIOT
adresse : **2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS**
type de bien : Maison
année de construction : 2008
surface habitable : **111.23m²**

propriétaire : RIOT-LENOT
adresse : 2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS

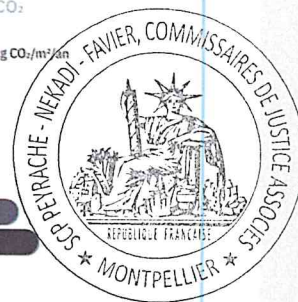
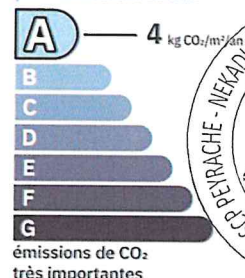
étage : Rez de chaussée
porte :
lot n° :

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 445 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2306 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **1020€** et **1430€** par an

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

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



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Informations diagnostiqueur

SAS MAG EXPERTISE

51 Rue Charles Nungesser Immeuble

Le Delta,

34130 MAUGUIO

N° SIRET : ODI-00261 du 04/06/2022

tel : 06.47.66.14.54

email : mg.magexpertise@gmail.com

n° de certification : ODI-00261 du

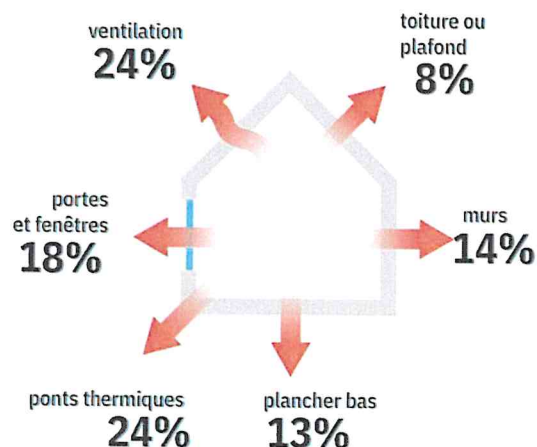
04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029

org.de certification : CESI CERTIFICATION

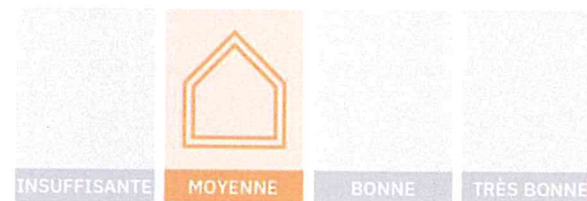
SAS MAG EXPERTISE
51 rue Charles Nungesser de Carmon
34250 MAGALAS LES FLORES
Siret : 844 502 013 00015
tel : 06 47 66 14 54

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'Observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

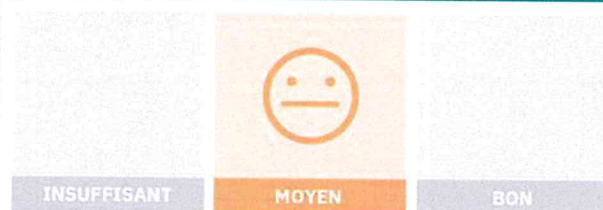


Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

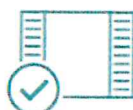
Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



logement traversant

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte)

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement



pompe à chaleur



D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe eau thermodynamique



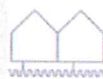
panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux



géothermie

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
 chauffage	 électricité	9685 (4211 é.f.)	entre 610€ et 830€	59%
 eau chaude sanitaire	 électricité	4847 (2107 é.f.)	entre 300€ et 420€	30%
 refroidissement	 électricité	824 (358 é.f.)	entre 50€ et 80€	5%
 éclairage	 électricité	485 (211 é.f.)	entre 30€ et 50€	3%
 auxiliaire	 électricité	487 (212 é.f.)	entre 30€ et 50€	3%
énergie totale pour les usages recensés :		16 328 kWh (7 099 kWh é.f.)	entre 1 020 € et 1 430 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 115ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -26% sur votre facture **soit -185€ par an**

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

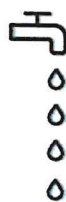
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



Température recommandée en été → 28°C
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C,
c'est -141% sur votre facture **soit -86€ par an**

astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 115ℓ/jour d'eau chaude à 40°C
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ
48ℓ consommés en moins par jour,
c'est -22% sur votre facture **soit -78€ par an**

astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Murs Ouest, Est, Sud, Nord en briques creuses donnant sur paroi extérieure, avec isolation intérieure Murs Nord en briques creuses donnant sur garage, non isolé	bonne
 plancher bas	Planchers en Dalle béton donnant sur paroi extérieure	bonne
 toiture/plafond	Plafond inconnu donnant sur combles fortement ventilés, isolé	moyenne
 portes et fenêtre	Portes en métal avec moins de 30% de double vitrage Portes-fenêtres coulissantes métallique sans rupture de pont thermique, double vitrage et volets roulants alu Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage et volets roulants alu Fenêtres battantes pvc, double vitrage et volets roulants alu Fenêtres battantes pvc et double vitrage	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique(système individuel)PAC air/air installée (Année: 2008, Energie: Electricité) Emetteur(s): Soufflage d'air chaud
 pilotage	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : absent, Système : air soufflé
 eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue, non bouclé, de type accumulé (système individuel)
 climatisation	Pompe à chaleur Air/Air (Année : 2008)
 ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres



Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.



ventilation

type d'entretien

Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement afin de garantir la qualité de l'air intérieur.



pompe à chaleur

Entretien obligatoire par un professionnel → tous les 2 ans

Programmer la température de chauffage en fonction de votre présence. Baisser la température la nuit.



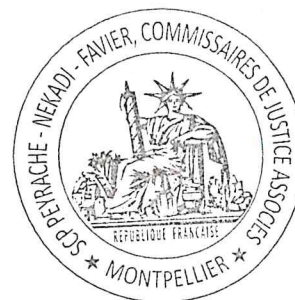
éclairages

Nettoyer les ampoules et luminaires



isolation

Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel → tous les 20 ans



Recommandation d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet d'aller vers un logement très performant.



Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

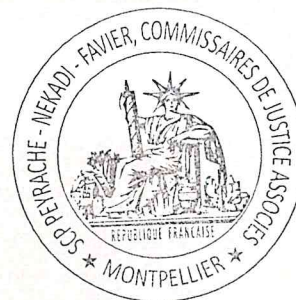
1

Les travaux à envisager montant estimé : 5000 à 10000€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Installation d'un chauffe-eau thermodynamique avec panneaux thermiques	

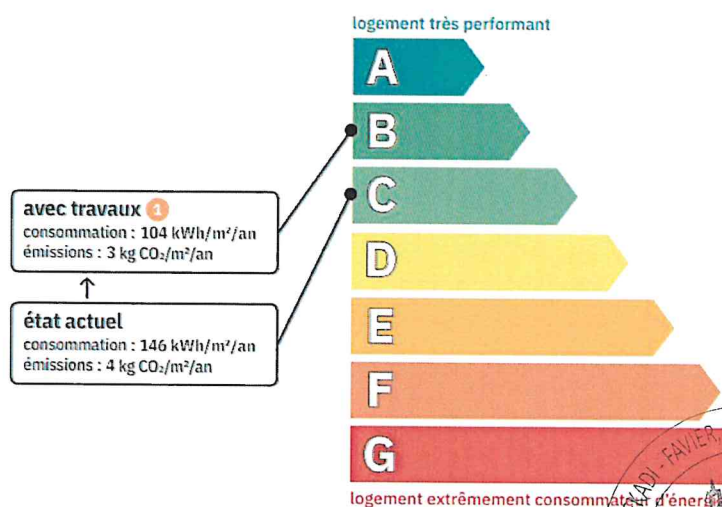
Commentaires :

Aucun commentaire utile sur les recommandations



Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Préparez votre projet !

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

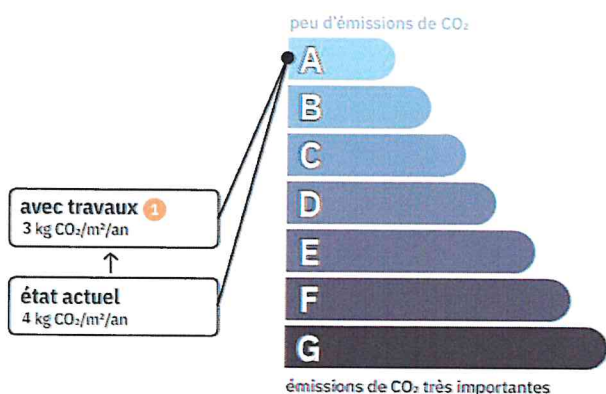
france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

france-renov.gouv.fr/aides



Dont émissions de gaz à effet de serre



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION ,
1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

référence du logiciel validé : WinDPE v3

référence du DPE : 2024-RIOT

date de visite du bien : 16/02/2024

invariant fiscal du logement : Non communiqué

référence de la parcelle cadastrale :

méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 1.4.25.1)

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant



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

généralités

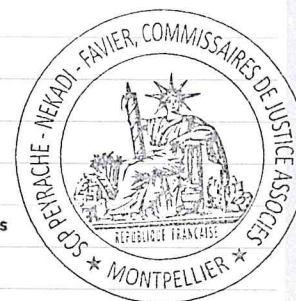
donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département	📍 Observé/mesuré	34480
altitude	🌐 données en ligne	130m
type de bien	📍 Observé / mesuré	Maison individuelle
année de construction	≈ Estimé	2008
période de construction	≈ Estimé	De 2006 à 2012
surface habitable	📍 Observé / mesuré	111.23m²
nombre de niveaux	📍 Observé / mesuré	1
hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.50m



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe

plancher bas 1	surface	⌚ Observé/mesuré	114
	type	⌚ Observé/mesuré	Dalle béton
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	⌚ Observé/mesuré	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	⌚ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
	périmètre sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol	⌚ Observé/mesuré	58.50
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
toiture / plafond 1	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	111.23
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	111.23 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Plafond inconnu
	type de toiture	⌚ Observé/mesuré	Combles perdus
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Légère
	type de local non chauffé	⌚ Observé/mesuré	Combles fortement ventilés
	surface Aiu	⌚ Observé/mesuré	111.23
	isolation Aiu	⌚ Observé/mesuré	Oui
	surface Aue	⌚ Observé/mesuré	144.6
	isolation Aue	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
	coefficient de déperdition (b)		0.95
mur 1	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	46.7002408987363
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	33.37 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en briques creuses
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	⌚ Observé/mesuré	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	⌚ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Ouest
	plancher bas associé	⌚ Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
	plancher haut associé	⌚ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

mur 2

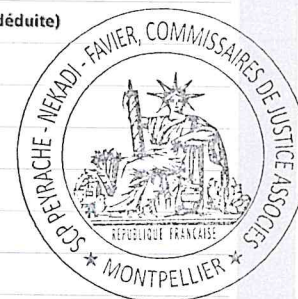
surface totale (m ²)	⓪ Observé/mesuré	46.9500266240606
surface opaque (m ²)	⓪ Observé/mesuré	43.32 (surface des menuiseries déduite)
type	⓪ Observé/mesuré	Murs en briques creuses
épaisseur moyenne (cm)	⓪ Observé/mesuré	20
isolation	⓪ Observé/mesuré	Oui
type isolation	⓪ Observé/mesuré	ITI
épaisseur isolant	⓪ Observé/mesuré	Inconnue
année d'isolation	⓪ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
inertie	⓪ Observé/mesuré	Lourde
orientation	⓪ Observé/mesuré	Est
plancher bas associé	⓪ Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
plancher haut associé	⓪ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
mitoyenneté	⓪ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1

mur 3

surface totale (m ²)	⓪ Observé/mesuré	24.7504545412806
surface opaque (m ²)	⓪ Observé/mesuré	21.62 (surface des menuiseries déduite)
type	⓪ Observé/mesuré	Murs en briques creuses
épaisseur moyenne (cm)	⓪ Observé/mesuré	20
isolation	⓪ Observé/mesuré	Oui
type isolation	⓪ Observé/mesuré	ITI
épaisseur isolant	⓪ Observé/mesuré	Inconnue
année d'isolation	⓪ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
inertie	⓪ Observé/mesuré	Lourde
orientation	⓪ Observé/mesuré	Sud
plancher bas associé	⓪ Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
plancher haut associé	⓪ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
mitoyenneté	⓪ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1

mur 4

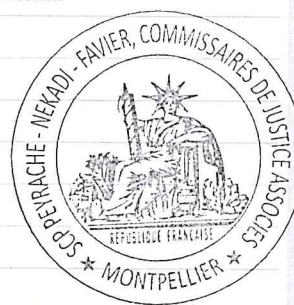
surface totale (m ²)	⓪ Observé/mesuré	18.6
surface opaque (m ²)	⓪ Observé/mesuré	15.34 (surface des menuiseries déduite)
type	⓪ Observé/mesuré	Murs en briques creuses
épaisseur moyenne (cm)	⓪ Observé/mesuré	20
isolation	⓪ Observé/mesuré	Oui
type isolation	⓪ Observé/mesuré	ITI
épaisseur isolant	⓪ Observé/mesuré	Inconnue
année d'isolation	⓪ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
inertie	⓪ Observé/mesuré	Lourde
orientation	⓪ Observé/mesuré	Nord
plancher bas associé	⓪ Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
plancher haut associé	⓪ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

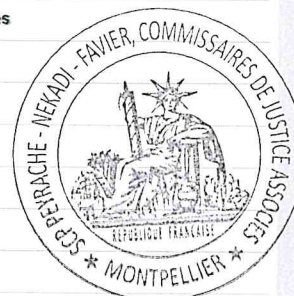
mur 5	mitoyenneté	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
	surface totale (m²)	🔍 Observé/mesuré	12.0001041662146
	surface opaque (m²)	🔍 Observé/mesuré	12 (surface des menuiseries déduite)
	type	🔍 Observé/mesuré	Murs en briques creuses
	épaisseur moyenne (cm)	🔍 Observé/mesuré	20
	isolation	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	année de construction / rénovation	🔍 Observé/mesuré	Inconnue
	inertie	🔍 Observé/mesuré	Lourde
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord
	plancher bas associé	🔍 Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
	plancher haut associé	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
	type de local non chauffé	🔍 Observé/mesuré	Garage
	surface Aiu	🔍 Observé/mesuré	16.55
	isolation Aiu	🔍 Observé/mesuré	Oui
porte 1 (Porte sur Mur 2)	surface Aue	🔍 Observé/mesuré	75.25
	isolation Aue	🔍 Observé/mesuré	Inconnu
	coefficient de déperdition (b)		0.95
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	1.94
	type	🔍 Observé/mesuré	Porte en métal avec moins de 30% de double vitrage
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1)	mur affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 2 - Murs en briques creuses
	mitoyenneté	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	5.16
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	16
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Argon



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1) (suite)	type de volets	☞ Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	☞ Observé/mesuré	Ouest
	type de masques proches	☞ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	☞ Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	☞ Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en briques creuses
	donnant sur	☞ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 1)	nombre	☞ Observé/mesuré	1
	surface	☞ Observé/mesuré	5.16
	type	☞ Observé/mesuré	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
	largeur du dormant	☞ Observé/mesuré	5
	localisation	☞ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	☞ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	☞ Observé/mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	type de vitrage	☞ Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	☞ Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	☞ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	☞ Observé/mesuré	16
	remplissage	☞ Observé/mesuré	Argon
	type de volets	☞ Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	☞ Observé/mesuré	Ouest
	type de masques proches	☞ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	☞ Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	☞ Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en briques creuses
	donnant sur	☞ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
	nombre	☞ Observé/mesuré	1
	surface	☞ Observé/mesuré	3.01
	type	☞ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	☞ Observé/mesuré	5
	localisation	☞ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	☞ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	☞ Observé/mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	type de vitrage	☞ Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	☞ Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	☞ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	☞ Observé/mesuré	16
	remplissage	☞ Observé/mesuré	Inconnu
	type de volets	☞ Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	☞ Observé/mesuré	Ouest
fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 1)			



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

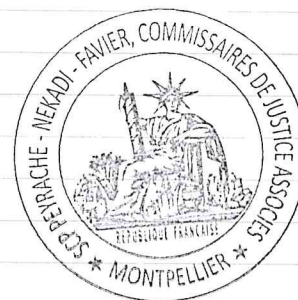
fenêtres / baie 4
(Fenêtre sur Mur 2)

type de masques proches	⓪ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⓪ Observé/mesuré	Homogène
hauteur de l'angle	⓪ Observé/mesuré	60° <= < 90°
mur/plancher haut affilié	⓪ Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en briques creuses
donnant sur	⓪ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1

nombre	⓪ Observé/mesuré	1
surface	⓪ Observé/mesuré	1.44
type	⓪ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	⓪ Observé/mesuré	5
localisation	⓪ Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	⓪ Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	⓪ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
type de vitrage	⓪ Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité	⓪ Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison	⓪ Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	⓪ Observé/mesuré	16
remplissage	⓪ Observé/mesuré	Inconnu
type de volets	⓪ Observé/mesuré	Volets roulants alu
orientation	⓪ Observé/mesuré	Est

type de masques proches	⓪ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⓪ Observé/mesuré	Homogène
hauteur de l'angle	⓪ Observé/mesuré	60° <= < 90°
mur/plancher haut affilié	⓪ Observé/mesuré	Mur 2 - Murs en briques creuses
donnant sur	⓪ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1

nombre	⓪ Observé/mesuré	1
surface	⓪ Observé/mesuré	1.44
type	⓪ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	⓪ Observé/mesuré	5
localisation	⓪ Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	⓪ Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	⓪ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
type de vitrage	⓪ Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité	⓪ Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison	⓪ Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	⓪ Observé/mesuré	16
remplissage	⓪ Observé/mesuré	Inconnu
type de volets	⓪ Observé/mesuré	Volets roulants alu
orientation	⓪ Observé/mesuré	Sud

fenêtres / baie 5
(Fenêtre sur Mur 3)

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

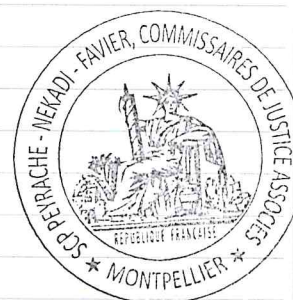
fenêtres / baie 6
(Fenêtre sur Mur 3)

type de masques proches	⌚ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⌚ Observé/mesuré	Homogène
hauteur de l'angle	⌚ Observé/mesuré	60° <= <90°
mur/plancher haut affilié	⌚ Observé/mesuré	Mur 3 - Murs en briques creuses
donnant sur	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1

nombre	⌚ Observé/mesuré	1
surface	⌚ Observé/mesuré	1.44
type	⌚ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	⌚ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
type de vitrage	⌚ Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité	⌚ Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison	⌚ Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	⌚ Observé/mesuré	16
remplissage	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
type de volets	⌚ Observé/mesuré	Volets roulants alu
orientation	⌚ Observé/mesuré	Sud

type de masques proches	⌚ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⌚ Observé/mesuré	Homogène
hauteur de l'angle	⌚ Observé/mesuré	60° <= <90°
mur/plancher haut affilié	⌚ Observé/mesuré	Mur 3 - Murs en briques creuses
donnant sur	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1

nombre	⌚ Observé/mesuré	1
surface	⌚ Observé/mesuré	3.01
type	⌚ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	⌚ Observé/mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
type de vitrage	⌚ Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité	⌚ Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison	⌚ Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	⌚ Observé/mesuré	16
remplissage	⌚ Observé/mesuré	Inconnu
type de volets	⌚ Observé/mesuré	Volets roulants alu
orientation	⌚ Observé/mesuré	Nord

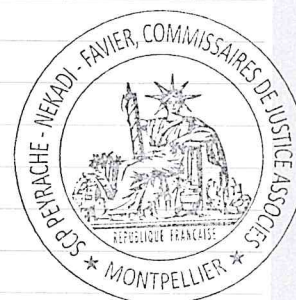
fenêtres / baie 7
(Fenêtre sur Mur 4)

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 8
(Fenêtre sur Mur 3)

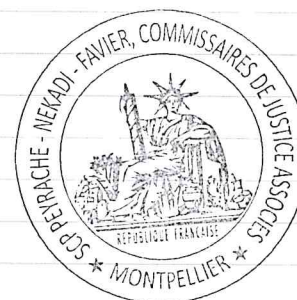
type de masques proches	⓪ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⓪ Observé/mesuré	Homogène
hauteur de l'angle	⓪ Observé/mesuré	60° <= <90°
mur/plancher haut affilié	⓪ Observé/mesuré	Mur 4 - Murs en briques creuses
donnant sur	⓪ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1
nombre	⓪ Observé/mesuré	1
surface	⓪ Observé/mesuré	0.25
type	⓪ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	⓪ Observé/mesuré	5
localisation	⓪ Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	⓪ Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	⓪ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
type de vitrage	⓪ Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité	⓪ Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison	⓪ Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	⓪ Observé/mesuré	16
remplissage	⓪ Observé/mesuré	Inconnu
orientation	⓪ Observé/mesuré	Sud
type de masques proches	⓪ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⓪ Observé/mesuré	Homogène
hauteur de l'angle	⓪ Observé/mesuré	60° <= <90°
mur/plancher haut affilié	⓪ Observé/mesuré	Mur 3 - Murs en briques creuses
donnant sur	⓪ Observé/mesuré	Paroi extérieure
coefficient de déperdition (b)		1
nombre	⓪ Observé/mesuré	1
surface	⓪ Observé/mesuré	0.25
type	⓪ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
largeur du dormant	⓪ Observé/mesuré	5
localisation	⓪ Observé/mesuré	Au nu intérieur
retour isolant	⓪ Observé/mesuré	Sans retour
type de paroi	⓪ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
type de vitrage	⓪ Observé/mesuré	Double vitrage
étanchéité	⓪ Observé/mesuré	Présence de joint
inclinaison	⓪ Observé/mesuré	Vertical
épaisseur lame d'air	⓪ Observé/mesuré	16
remplissage	⓪ Observé/mesuré	Inconnu
orientation	⓪ Observé/mesuré	Est
type de masques proches	⓪ Observé/mesuré	Aucun
type de masques lointains	⓪ Observé/mesuré	Homogène

fenêtres / baie 9
(Fenêtre sur Mur 2)

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 10 (Fenêtre sur Mur 4)	hauteur de l'angle	Observé/mesuré	60° <= < 90°
	mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 2 - Murs en briques creuses
	donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)		1
	nombre	Observé/mesuré	1
	surface	Observé/mesuré	0.25
	type	Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	Observé/mesuré	5
	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	16
	remplissage	Observé/mesuré	Inconnu
	orientation	Observé/mesuré	Nord
	type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	Observé/mesuré	Homogène
	hauteur de l'angle	Observé/mesuré	60° <= < 90°
pont thermique 1	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher bas 1
	Longueur	Observé/mesuré	18.6800963594945
pont thermique 2	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher bas 1
	Longueur	Observé/mesuré	18.7800106496242
pont thermique 3	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher bas 1
	Longueur	Observé/mesuré	9.90018181651226
pont thermique 4	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 4 / Plancher bas 1
	Longueur	Observé/mesuré	7.44
pont thermique 5	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 5 / Plancher bas 1
	Longueur	Observé/mesuré	4.80004166648582
pont thermique 6	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher haut 1
	Longueur	Observé/mesuré	18.6800963594945
pont thermique 7	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher haut 1
	Longueur	Observé/mesuré	18.7800106496242
pont thermique 8	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher haut 1
	Longueur	Observé/mesuré	9.90018181651226
pont thermique 9	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 4 / Plancher haut 1
	Longueur	Observé/mesuré	



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

pont thermique 9 (suite)	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	7.44
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 5 / Plancher haut 1
pont thermique 10	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	4.80004166648582
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 2 / Porte 1
pont thermique 11	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	5.2
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 1
pont thermique 12	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	6.7
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 2
pont thermique 13	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	6.7
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 3
pont thermique 14	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	5.7
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 2 / Fenêtre 4
pont thermique 15	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	4.8
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 5
pont thermique 16	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	4.8
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 6
pont thermique 17	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	4.8
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 4 / Fenêtre 7
pont thermique 18	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	5.7
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 8
pont thermique 19	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	2
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 2 / Fenêtre 9
pont thermique 20	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	2
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 4 / Fenêtre 10
pont thermique 21	Longueur	Ⓞ Observé/mesuré	2
	type de liaison	Ⓞ Observé/mesuré	Mur 4 / Fenêtre 10
système de ventilation 1	Type	Ⓞ Observé/mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	façade exposées	Ⓞ Observé / mesuré	plusieurs
	type d'installation	Ⓞ Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	Ⓞ Observé/mesuré	111.23
	générateur type	Ⓞ Observé/mesuré	PAC air/air installée
	énergie utilisée	Ⓞ Observé/mesuré	Electricité
	générateur année installation	Ⓞ Observé/mesuré	2008
	régulation installation type	Ⓞ Observé/mesuré	Air soufflé
	émetteur type	Ⓞ Observé/mesuré	Soufflage d'air chaud
	émetteur année installation	Ⓞ Observé/mesuré	2008
	distribution type	Ⓞ Observé/mesuré	Réseau aéraulique isolé
	en volume habitable	Ⓞ Observé/mesuré	Oui
	nom du générateur	Ⓞ Observé/mesuré	Générateur 1
	numéro d'intermittence		1
systèmes de chauffage / Installation 1	émetteur	Ⓞ Observé/mesuré	Principal



Fiche technique du logement (suite)

équipement

pilotage 1	fonctionnement ecs	🔍 Observé/mesuré	Chauffage seul
	nombre de niveau chauffé	🔍 Observé/mesuré	1
	numéro		1
	équipement	🔍 Observé/mesuré	Absent
	chauffage type	🔍 Observé/mesuré	Divisé
	régulation pièce par pièce	🔍 Observé/mesuré	Avec
	système	🔍 Observé/mesuré	Air soufflé
systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	production type	🔍 Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue
	installation type	🔍 Observé/mesuré	Individuelle
	localisation	🔍 Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	🔍 Observé/mesuré	250
	énergie	🔍 Observé/mesuré	Electrique
	bouclage réseau	🔍 Observé/mesuré	Non bouclé
	type de production d'ecs	🔍 Observé/mesuré	accumulée
système de refroidissement 1	nombre de niveau	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	111.23
	climatisation type	🔍 Observé/mesuré	PAC Air/Air installée entre 2008 et 2014
	climatisation année installation	🔍 Observé/mesuré	2008





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

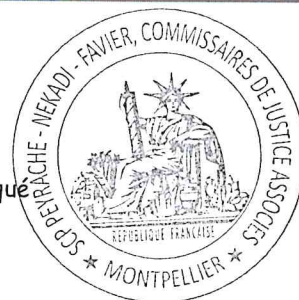
La présente mission consiste à établir un Etat des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :
Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3). Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.
Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

N° de dossier :
2024-RIOT

Date de création : 19/02/2024
Date de visite : 16/02/2024

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du ou des immeubles bâtis
Département : 34480 - Commune : MAGALAS
Type d'immeuble : Maison 4 Pièces
Adresse (et lieudit) : 2 Rue des Tourterelles
Référence(s) cadastrale(s) :
Etage : Rez de chaussée - N° de porte : - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété :



Installation en service le jour de la visite : Oui
Date ou année de construction: 2008 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans
Distributeur d'électricité : ENEDIS

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

Local	Justification
Aucun	

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom, prénom : M./Mme RIOT-LENOT
Adresse : 2 Rue des Tourterelles 34480 MAGALAS
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Nom, prénom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS 17
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Identité de l'opérateur :

Nom et prénom : GUARINIELLO Marc

Dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : ODI-00261 du 29/04/2022 valable jusqu'au 28/04/2029

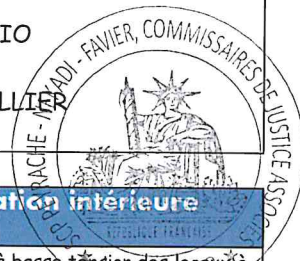
Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Adresse de l'entreprise : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA 10 RUE HENRI SERRE 34000 MONTPELLIER

N° de police et date de validité : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2023



4 - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;

inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

5 - Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☒ 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☒ 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- ☐ P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

SAS MAG EXPERTISE - 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com

Page 2 sur 10



Informations complémentaires :

☐ IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Anomalies

☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie

☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Détail des Anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B3.3.1d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.			
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.			
B4.3j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.			
B6.3.1a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les			



	caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).			
B7.3a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.			
B7.3b	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé.			
B7.3e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.			
B8.3b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.			
B8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.			

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

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

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

* Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.

Détail des informations complémentaires

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

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

6 – Avertissement particulier

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 4 sur 10



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
Aucun		

Autres constatations diverses :

Risques de choc électrique au contact de masses anormalement mises sous tension sans coupure automatique de l'alimentation du circuit ou du matériel concerné. Risque d'échauffement anormal (conducteurs d'une canalisation, interrupteur, etc...) lors d'une surcharge, d'un court-circuit ou d'une mauvaise qualité de connexion pouvant entraîner leur détérioration et provoquer un incendie. Risques d'inadéquation des caractéristiques techniques de l'installation électrique vis-à-vis des emplacements où la présence d'eau augmente le risque d'électrisation. Risque pour une personne d'entrer en contact avec des parties de l'installation électrique normalement sous tension, ce contact pouvant entraîner l'électrisation voir l'électrocution. Risque d'électrisation, voire d'électrocution d'une personne ou d'incendie du fait d'un matériel ou d'un montage inadapté à l'usage ou devenu dangereux par vétusté. Les risques d'accident dus à la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les contacts directs, par défaut d'entretien, usure normale ou anormale de l'isolation, ou imprudence, voire de protection contre les contacts indirects en cas de matériel électrique en défaut. Cette mesure est destinée à assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou partie de l'installation électrique intéressée, dès l'apparition d'un faible courant de défaut à la terre. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
	Aucune	

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



7 - Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Les risques liés à une installation électrique dangereuse sont nombreux et peuvent avoir des conséquences dramatiques. Ne vous fiez pas à une installation électrique qui fonctionne. L'usure ou des modifications de l'installation ont pu rendre votre installation dangereuse. Les technologies et la réglementation évolue dans ce domaine régulièrement. Une installation en conformité il y a quelques années peut donc présenter des risques.

Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

- faite lever les anomalies, indiquées dans ce rapport, par un professionnel qualifié, dans le cadre d'une mise en sécurité de l'installation
- ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir au préalable coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule), ne pas démonter le matériel électrique type disjoncteur de branchement,
- faire changer immédiatement les appareils ou matériels électriques endommagés (prise de courant,

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 5 sur 10



interrupteur, fil dénudé),

- ne pas percer un mur sans vous assurer de l'absence de conducteurs électriques encastrés,
- respecter, le cas échéant, le calibre des fusibles pour tout changement (et n'utiliser que des fusibles conformes à la réglementation),
- ne toucher aucun appareil électrique avec des mains mouillées ou les pieds dans l'eau,
- ne pas tirer sur les fils d'alimentation de vos appareils, notamment pour les débrancher
- limiter au maximum l'utilisation des rallonges et prises multiples,
- manœuvrer régulièrement le cas échéant les boutons test de vos disjoncteurs différentiels,
- faites entretenir régulièrement votre installation par un électricien qualifié.

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre 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.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54



Visite effectuée le : 16/02/2024

Etat rédigé à MAUGUIO, le 16/02/2024

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection (1⁽¹⁾ / B1⁽²⁾) :

cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrification, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2⁽¹⁾ / B2⁽²⁾) :

ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre (2⁽¹⁾ / B3⁽²⁾) :

ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

Dispositif de protection contre les surintensités (3⁽¹⁾ / B4⁽²⁾) :

les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ / B5⁽²⁾) :

elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ - B6⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5⁽¹⁾ - B7⁽²⁾) :

les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrification, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6⁽¹⁾ - B8⁽²⁾) :

ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrification, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2⁽¹⁾ - B9⁽²⁾) :

lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrification, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine (P3⁽¹⁾ - B10⁽²⁾) :

les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires (IC⁽¹⁾ - B11⁽²⁾) :

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

l'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique, etc.) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrification, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrification, voire l'électrocution.

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 7 sur 10



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



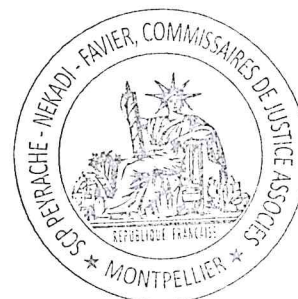
Socles de prise de courant de type à puits :

la présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017

(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600

Photos





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



CERTIFICAT DE COMPETENCE



CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 18

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029



**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance
► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MELYSSA & JEAN-MARC VIEU
RESIDENCE ST CHARLES AVENUE
10 RUE HENRI SERRE
34090 MONTPELLIER
Tel : 0499669962
Email : AGENCEVIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

Vos références :

Contrat n° 10980947104
Client n° 3986918404

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10980947104 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent en raison de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Liste des diagnostics Couverts :

- Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :

- L'état des risques et pollution ERP

Diagnostics annexes :

Diagnostic Loi Carrez

Diagnostic Loi Boutin

Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46-020).

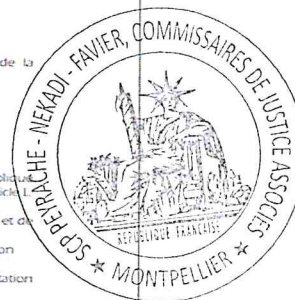
Diagnostic Technique Amiante

A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex. T22 027 460 (RCS, Nanterre)
Enregistrée par le Code des assurances. TVA intracommunautaire n° FR 14 722 027 460
Opérations d'assurances exclues de TVA - art. 281 C. CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/3



- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.
- toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à MONTPELLIER le 9 janvier 2024
Pour la société :

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 10 sur 10



Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3



Photo n° 4



Photo n° 5



Photo n° 6

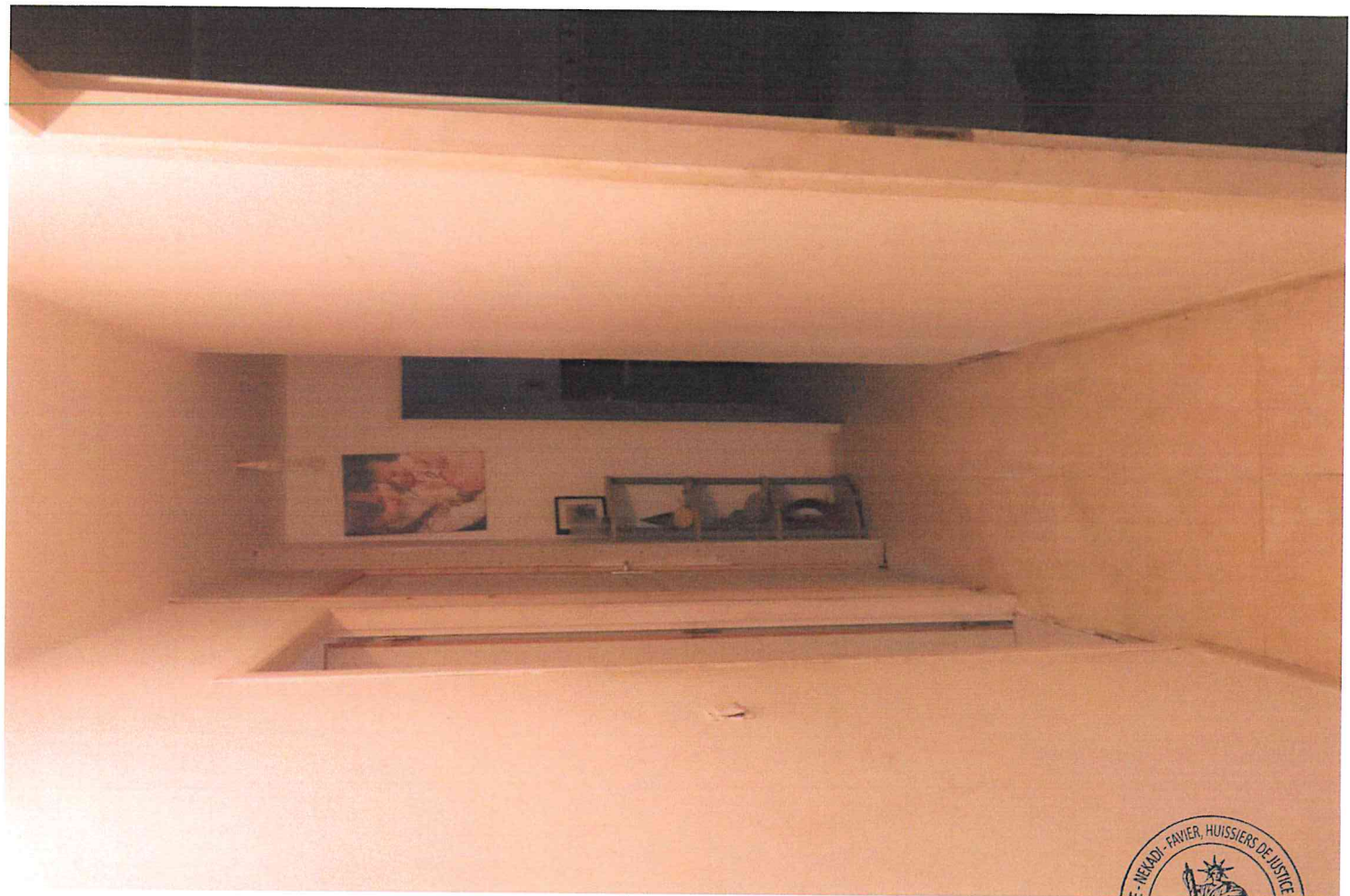


Photo n° 7



Photo n° 8

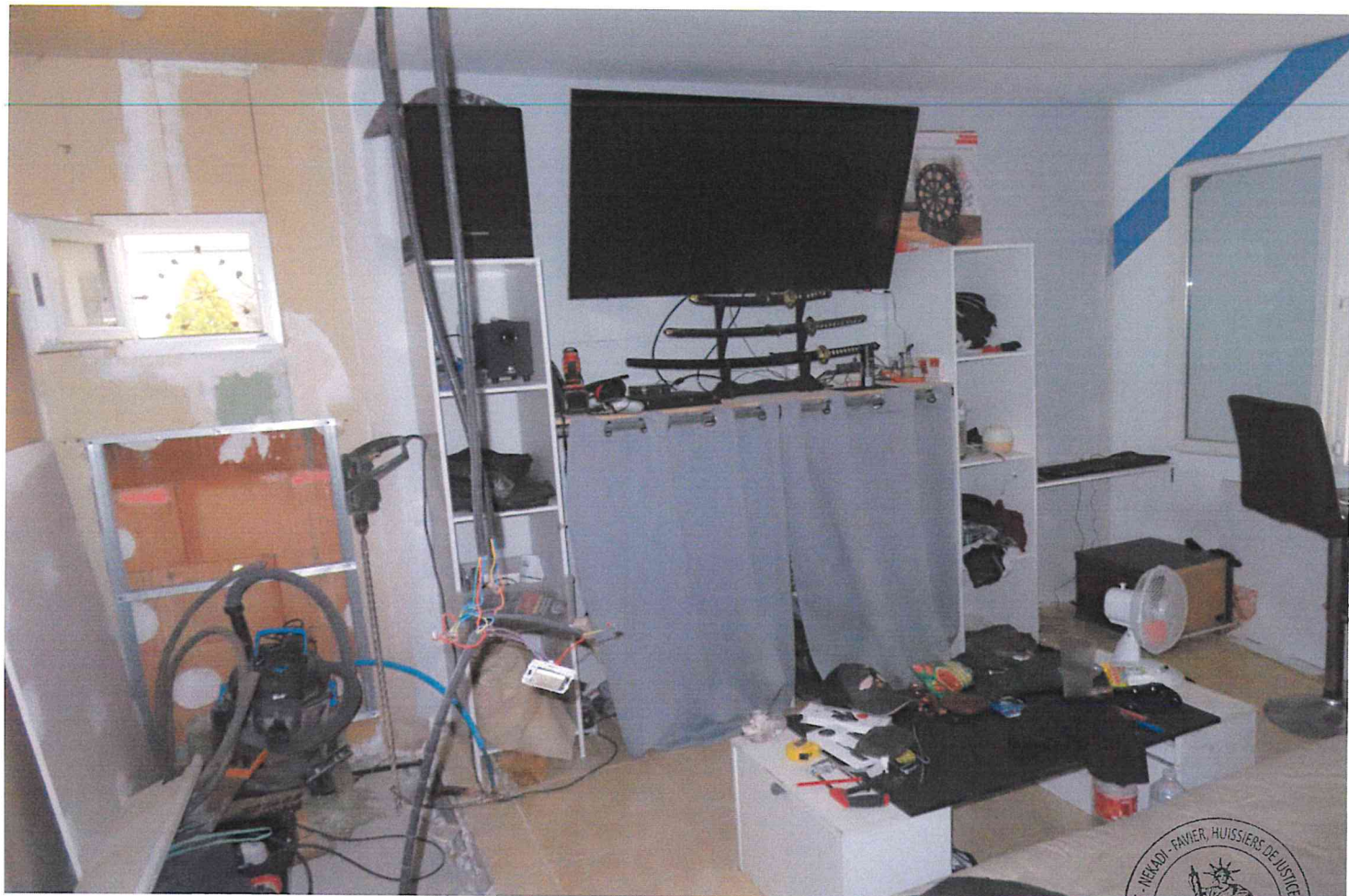


Photo n° 9

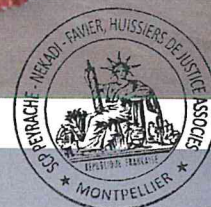


Photo n° 10

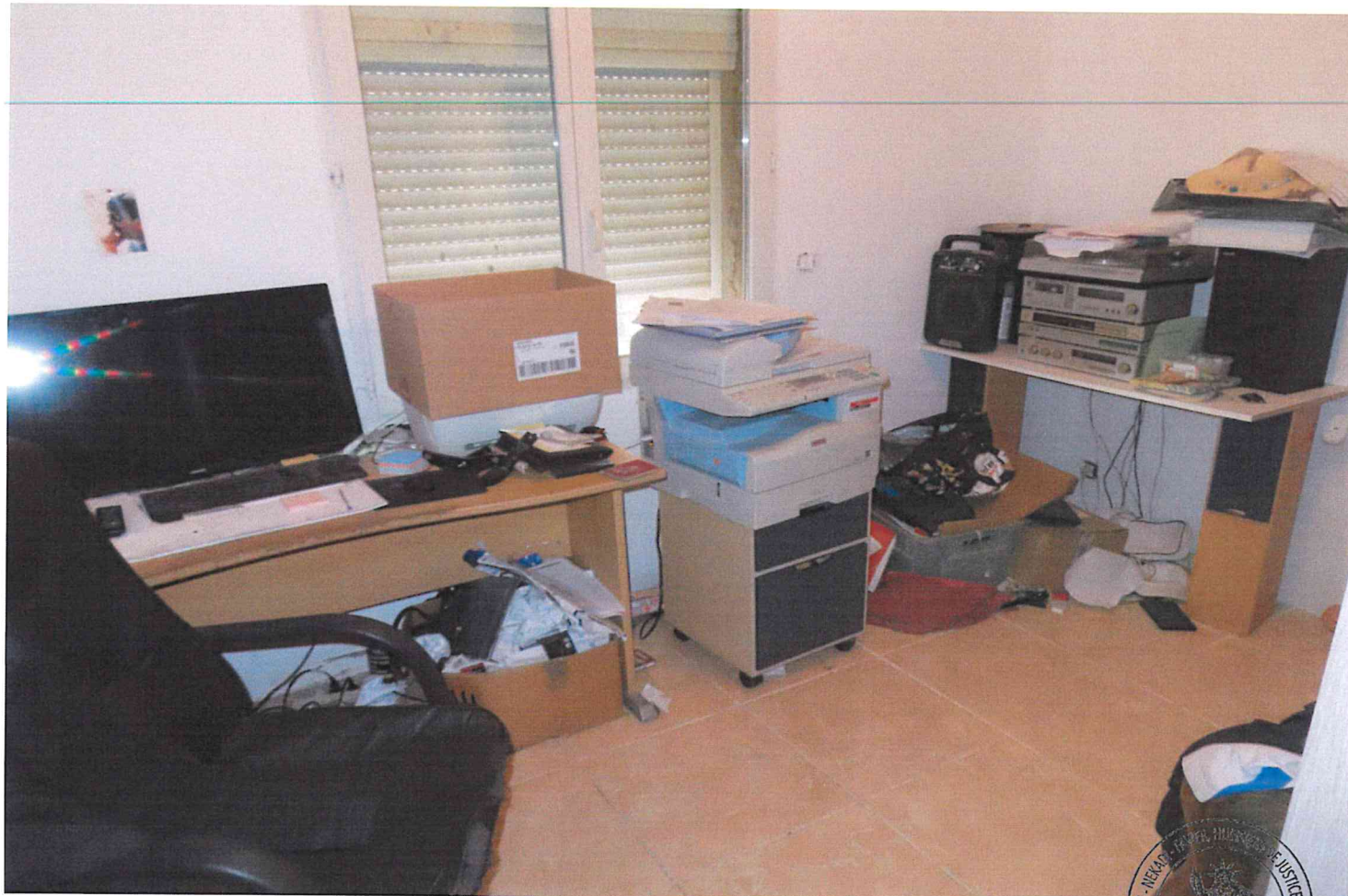


Photo n° 11

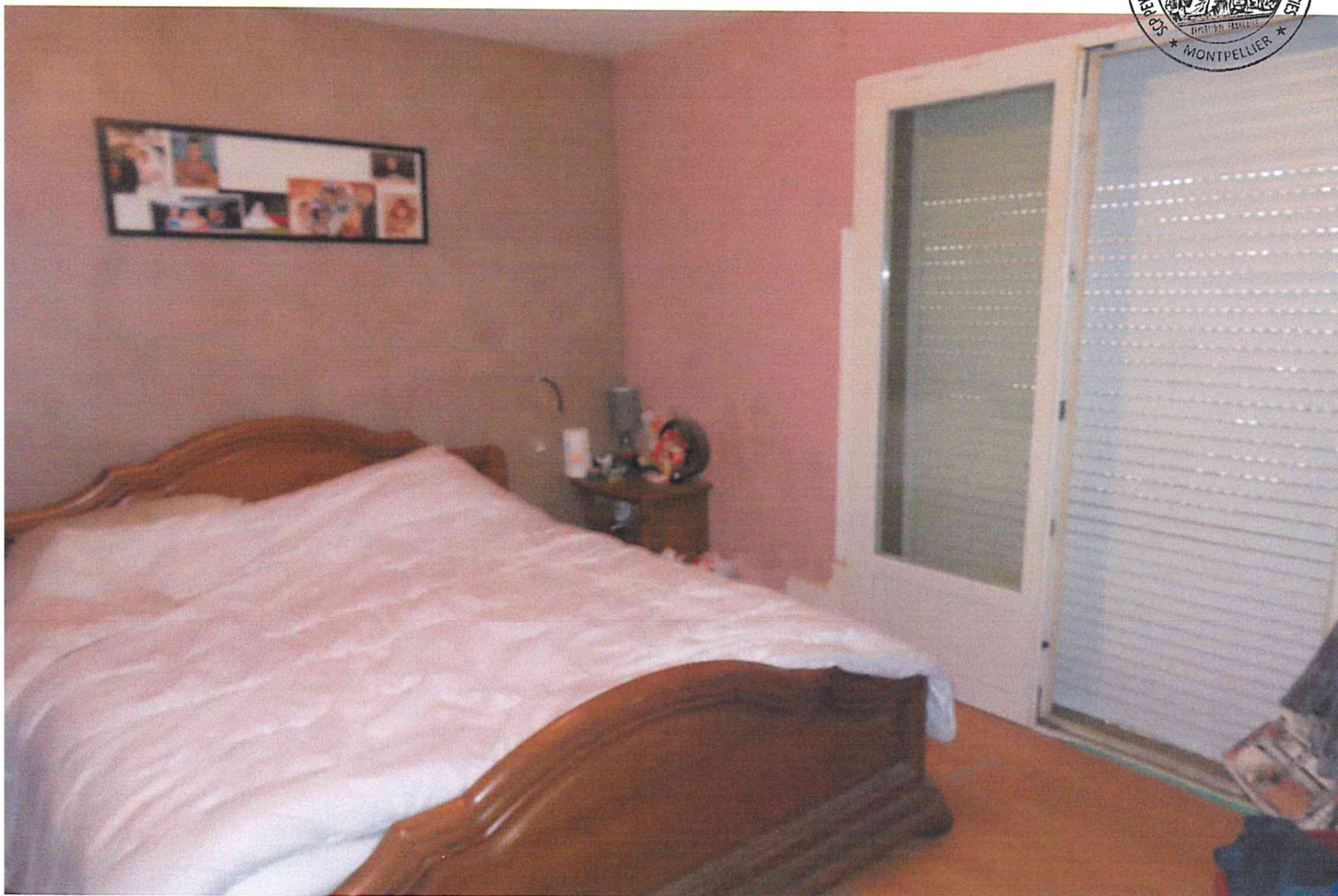
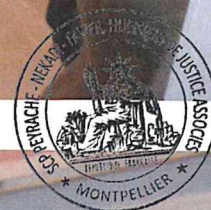


Photo n° 12



Photo n° 13

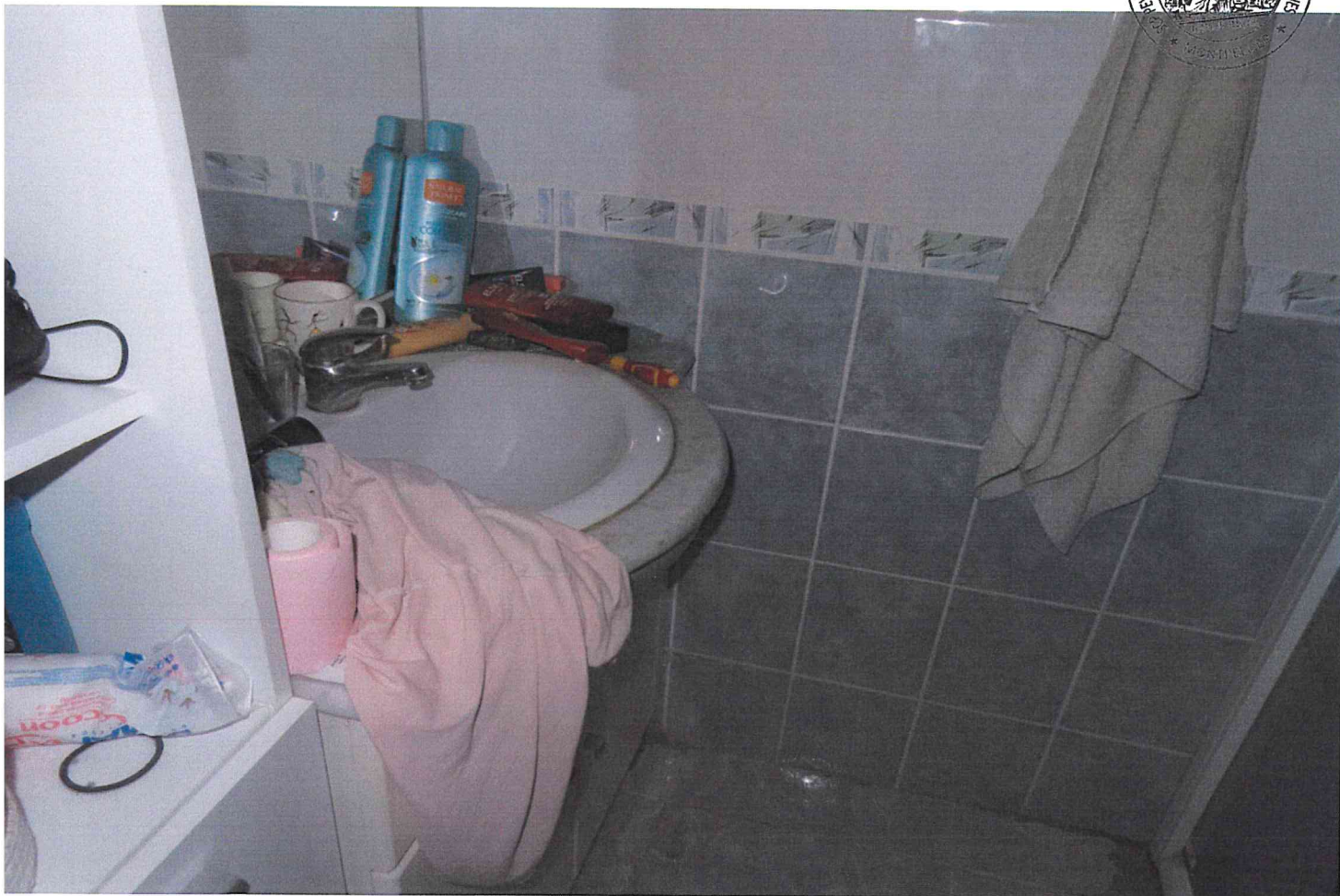


Photo n° 14

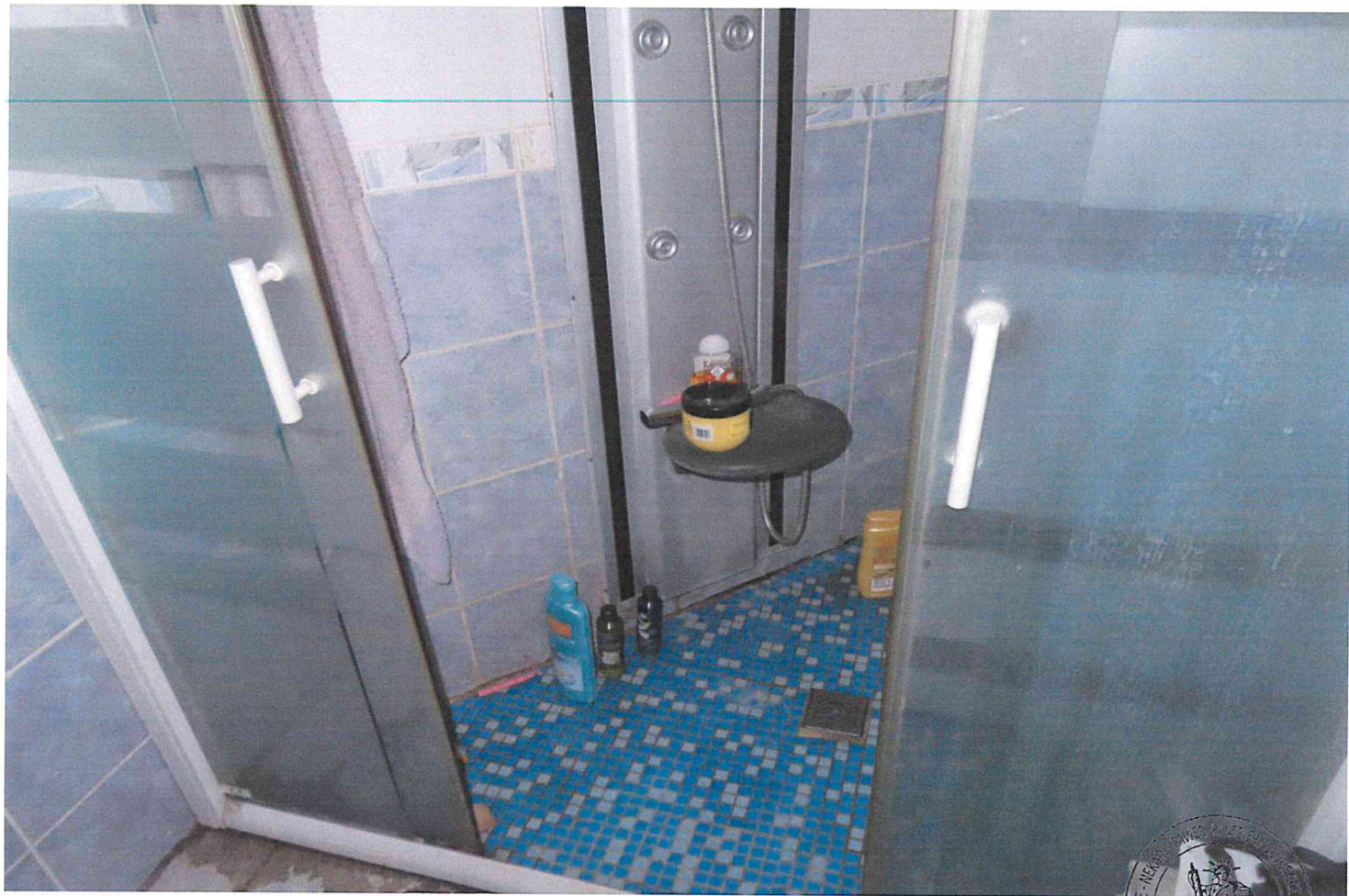


Photo n° 15

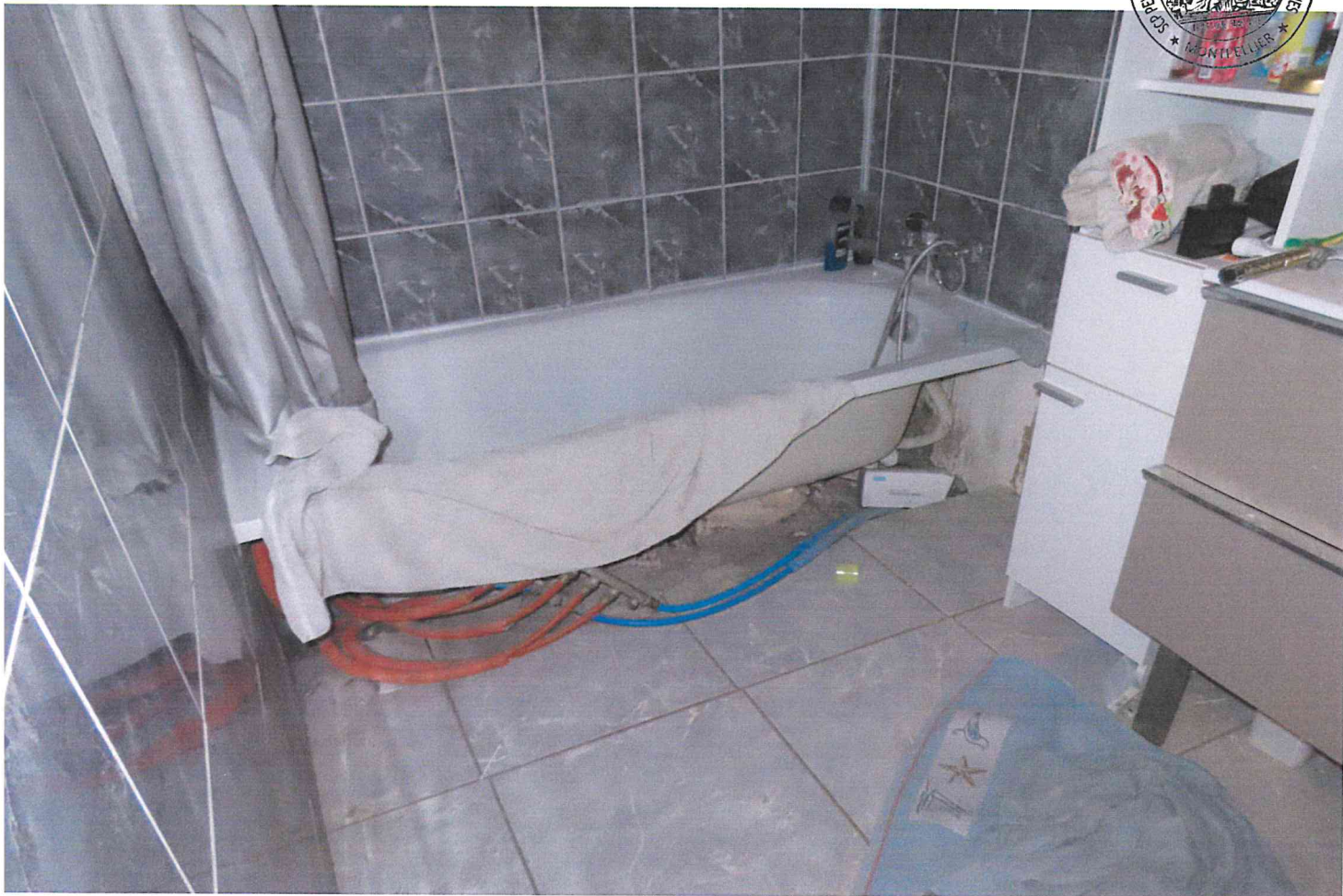


Photo n° 16



Photo n° 17



Photo n° 18

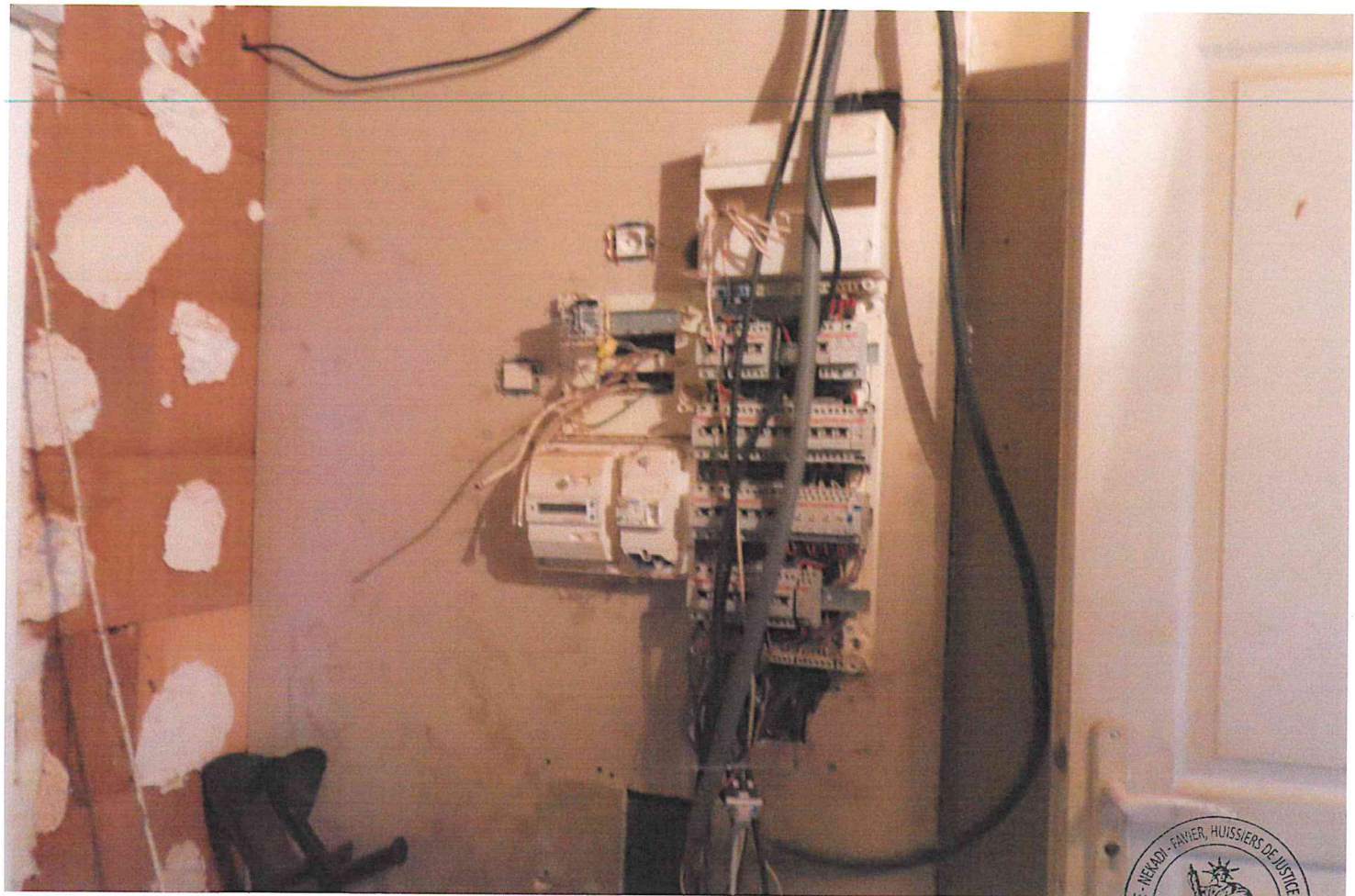


Photo n° 19

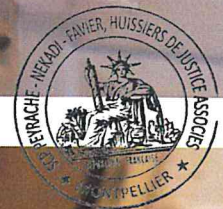


Photo n° 20



Photo n° 21



Photo n° 22



Photo n° 23



Photo n° 24



Photo n° 25

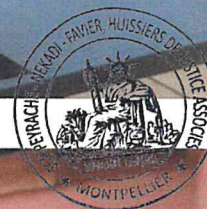


Photo n° 26



Photo n° 27



Photo n° 28



Photo n° 29



Photo n° 30



Photo n° 31



Photo n° 32



Photo n° 33

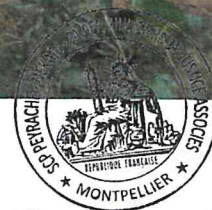


Photo n° 34



Photo n° 35



Photo n° 36



Photo n° 37



Photo n° 38



Photo n° 39



Photo n° 40



Photo n° 41



Photo n° 42