

**Pas d'inquiétude**  
sur les  
**anomalies relevées,**

**AUCUN BIEN  
N'EST PARFAIT**



# Vos diagnostics immobiliers mettent en évidence **DES ANOMALIES** ou **DES RISQUES ?**

**N'ayez pas d'inquiétude injustifiée : aucun bien n'est dans un état parfait** et beaucoup d'anomalies peuvent être supprimées, avec les risques qu'elles représentent, sans travaux d'ampleur et sans surcoût considérable.

Dans tous les cas, il est recommandé de faire réaliser les travaux qui permettront de résoudre les anomalies identifiées dans les diagnostics par un professionnel qualifié. Cependant, certains petits travaux peuvent être réalisés par vous-même.

**L'objectif premier étant de supprimer certains risques, afin d'optimiser la valeur de votre bien et donc d'en faciliter la vente.**

Si vous ne souhaitez pas réaliser ces travaux, vous serez en mesure d'informer les acquéreurs potentiels sur les anomalies constatées et les mesures à prendre pour en faire des arguments commerciaux et techniques et répondre, ainsi, aux interrogations éventuelles des futurs propriétaires.



**Amiante**

P. 3



**DPE**

P. 4



**Gaz**

P. 6



**Électricité**

P. 8



**Plomb**

P. 10



**Parasites  
Termites**

P. 11



## AMIANTE

Il existe de l'amiante sous différentes formes :

- **Dans des flocages, calorifugeages ou faux plafonds.** L'amiante est directement accessible dès que l'état de surface ou la protection physique sont légèrement dégradés ; des fibres d'amiante sont émises dans l'atmosphère. Elles sont plus nombreuses et dangereuses que la circulation d'air et les vibrations sont importantes.
- **Dans des matériaux rigides (ex : fibrociment) ou composites,** l'amiante est pris dans une matrice ou inaccessible en surface, et ne présente donc pas de danger s'il n'est pas travaillé (percé, poncé, découpé, cassé, ...).

### En cas de présence avérée d'amiante :

- Vérifier l'état de dégradation de chaque matériau. Dans le rapport de repérage, toutes les recommandations sont inscrites en fonction de l'état de dégradation et du type d'amiante. Certains petits travaux de confinement peuvent rassurer l'acheteur.

### Présence de matériaux stockés ou déposés susceptibles de contenir de l'amiante

- Ex : des plaques fibrociment stockées au fond du jardin, bordures de jardins, plaques ondulées composites.

Il est conseillé de les déposer dans une déchèterie de classe III.

**BON à SAVOIR :** certaines déchèteries ne prennent pas les matériaux amiantés et d'autres uniquement sur rendez-vous.

La manipulation de ces produits doit être réalisée en évitant toute dégradation et en portant des équipements de protection individuelle (masque type FFP3, combinaison et gants jetables). Le transport doit être effectué avec double ensachage pour éviter la contamination du véhicule. Les masques, gants et combinaisons employés sont contaminés et doivent être déposés dans la même déchèterie.



- Le diagnostic amiante est à remettre à toute personne ou professionnel intervenant dans le bâtiment afin de lui permettre de mettre en place les protections individuelles et collectives pour ses intervenants et pour les habitants. Cela pour éviter l'émission comme la dispersion de fibres d'amiante à l'intérieur et/ou en extérieur.
- Peu d'entreprises sont compétentes pour travailler et/ou manipuler des produits amiantés. Il est nécessaire de vérifier les certificats de compétences avant de choisir l'intervenant afin de garantir que les travaux seront réalisés dans le respect de la sécurité des habitants et des travailleurs.

L'amiante a été largement utilisé dans le secteur du bâtiment jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

L'inhalation de ses fibres peut provoquer des maladies très graves, dont des cancers.

Le diagnostic amiante répond donc à un problème de santé publique et vise à protéger les personnes occupant le bâtiment et les personnes/professionnels amenés à y faire des travaux.



## LE DPE

Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés.

Le DPE décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc.), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre, que l'on peut visualiser sur les étiquettes énergie et climat.

### Comment interpréter la note du DPE ?

- Depuis la suppression en janvier 2012 de l'éco-prêt à taux zéro pour les primo-accédants, il n'y a plus de lien direct entre la note résultant du DPE et le prix de votre bien ; sa fonction est uniquement informative. Il traduit l'état général d'isolation du bien associé à la performance de son installation de chauffage et d'eau chaude.
- En 2016 et 2017, les biens notés **A** et **B** sont exceptionnels et correspondent en fonction des départements aux standards de construction des bâtiments basse consommation (RT 2005 BBC).
- La note **C** est également rare et représentait en 2016-2017 moins de 5% des biens disponibles sur le marché, reflétant une construction après 2010.
- La note **D** correspond à environ un tiers des biens disponibles à la vente et reflète un bâtiment construit entre 1995 et 2010 avec un bon niveau d'isolation.
- Les notes **E**, **F** et **G** représentent la majorité des biens disponibles à la vente et traduisent à la fois l'absence d'isolation des murs, plafonds et planchers, et l'ancienneté croissante de l'installation de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire.

### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique :

Dans tous les rapports, vous avez une partie recommandations : certaines sont parfois peu coûteuses et leurs mises en place aisées :

- Isolation du plancher en sous-face (donnant sur un vide sanitaire, une cave ou garage)
- Renforcer l'isolation des combles.

## Certains travaux peuvent être conséquents mais apporter une vraie amélioration :

- Isoler les murs par l'intérieur ou l'extérieur, changer la chaudière, installer une VMC.

Il sera souvent préconisé d'intégrer au maximum les équipements utilisant les énergies renouvelables afin de réduire l'impact environnemental de l'habitat.

## Comment faire progresser la note du DPE ?

- Si le DPE est en **E**, **F** ou **G**, il sera difficile voire impossible de passer en « **B** », ces bâtiments étant conçus dès leurs fondations avec des matériaux modernes en vue d'une faible consommation énergétique.
- Les « petites » recommandations précitées peuvent, en revanche, permettre de gagner un palier.

## Spécificités de l'énergie électrique :

Dans le DPE, il est pris en compte l'énergie consommée par le bâtiment (énergie finale : EF) mais aussi l'énergie qui a servi à produire et acheminer cette énergie (énergie primaire : EP) qui définit la note énergétique exprimée en kilowatts heure d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an. Contrairement au gaz et au fioul, l'électricité subit une déperdition liée à son transport et à sa production partiellement réalisée avec des énergies fossiles (charbon et gaz).

Un coefficient de 2,58 lie l'EF et l'EP, ce qui pénalise le chauffage électrique et la production d'eau chaude sanitaire électrique, et donc la note du DPE.

Quant à l'estimation tarifaire, elle n'est que très peu impactée ; l'électricité étant moins chère que le gaz ou le fioul.

Argument écologique spécifique à l'énergie électrique : la note des émissions de gaz à effet de serre est meilleure avec l'électricité que le gaz ou le fioul.

### Attention à certaines idées reçues :

Si les fenêtres sont en simple vitrage, il est conseillé de toutes les remplacer. Mais cela n'améliorera que faiblement la consommation énergétique.





GAZ

L'objectif est de répertorier les dangers potentiels de l'installation et de les hiérarchiser. Dès lors qu'ils sont notifiés au donneur d'ordre du diagnostic, ce dernier devra prendre les mesures qui s'imposent pour supprimer les dangers :

**A1 :** L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.

Ces anomalies relativement fréquentes pourront être, par exemple, résolues lors du prochain passage du technicien réalisant le contrôle annuel.

**A2 :** L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

Le risque est avéré (intoxication par le monoxyde de carbone, fuites de gaz ou de fumées, etc.). Pour la protection des habitants et du bien, il est donc recommandé de faire intervenir dans les meilleurs délais un professionnel en lui précisant les anomalies détectées dans le diagnostic.

**DGI :** Dans ce cas, il y a obligation de travaux, car l'installation présente un danger grave et immédiat pour le bien et/ou les personnes. Le diagnostiqueur est dans l'obligation de couper l'arrivée générale de gaz et de prévenir GRDF, qui ne pourra rétablir l'approvisionnement qu'après fourniture de la preuve de la réalisation des travaux par un professionnel qualifié du Gaz. Il est donc recommandé au vendeur de faire réaliser les travaux sans délai.

Les accidents dus aux installations intérieures de gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque :

98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures.

L'état relatif à l'installation intérieure de gaz répond à un objectif de sécurité des personnes occupant les bâtiments.

## Les anomalies les plus fréquemment recensées et les plus aisées à résoudre sont les suivantes :

- **Robinet de gaz en attente non obturé (pas d'appareil de branché) :** visser un bouchon Gaz.
- **Date limite des flexibles dépassée :** changer les flexibles :
  - Flexible alimentant une plaque de cuisson,
  - Flexible extérieur raccordant les bouteilles de gaz (appelé LYRE).
- **Flexible non visible (encastré par exemple) :** le rendre visitable pour vérifier sa date.
- **Bouche d'entrée et sortie d'air obturées :** nettoyer et déboucher les bouches d'aération. (cela pourrait éviter une concentration de monoxyde de carbone (CO)).
- **Absence d'entrée d'air :** dans la pièce où se situe l'appareil de gaz, percer une bouche d'aération sur l'extérieur dans la partie basse du mur ou amener l'amenée d'air à moins de 30 cm du sol à l'air d'un col de cygne PVC. La surface de l'amenée d'air doit être de 20 cm<sup>2</sup> minimum.
- **Flexible branché sur un embout annelé :** faire remplacer le robinet à embout annelé par un robinet NF Gaz et remplacer le tuyau par un flexible à embout métallique sans date limite de validité.





## ÉLECTRICITÉ

Une installation électrique défaillante représente un risque important d'électrocution (4 000 électrocutions graves avec une centaine de morts par an), et cause de nombreux départs de feu (sur 250 000 incendies, 80 000 sont d'origine électrique).

**L'état relatif à l'installation intérieure d'électricité répond donc à un objectif de sécurité des personnes occupant les bâtiments.**

Avant toute intervention sur l'installation électrique, **veillez à désactiver l'ensemble de l'installation** à partir du disjoncteur principal de branchement situé juste après le compteur.

### **Absence d'un interrupteur différentiel de 30mA :**

Faire poser un interrupteur différentiel de 30mA couvrant l'ensemble de l'installation électrique entre le disjoncteur principal de branchement « EDF » et le tableau de répartition. Il compense de nombreuses anomalies :

- Absence de terre sur les prises de courant,
- Absence de liaison équipotentielle supplémentaire dans les pièces d'eau,
- Absence de terre sur les huisseries métalliques comportant des conducteurs ou de l'appareillage fixe ou encastrée,
- Absence de terre sur les goulottes et boîte de dérivation métallique.

### **Absence de cache sur une prise ou une boîte de dérivation ou matériel dégradé :**

Remettre les caches appropriés et remplacer les parties d'installation dégradées (prise, boîte de dérivation, interrupteur, etc.).

### **Les conducteurs (ou fils électriques) non protégés mécaniquement :**

Encastrer ces conducteurs dans une gaine ou une goulotte : aucun conducteur ne doit être visible, même sur quelques millimètres ni aucun dominos.

### **Présence de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension :**

Il y a risque de contacts directs avec des éléments sous tension : mettre en place une protection type boîte de dérivation.



## Ancienne installation, appareils vétustes ou matériels électriques inadaptés à l'usage :

Remplacer les appareillages concernés.

## Problème ou anomalie sur le disjoncteur principal de branchement :

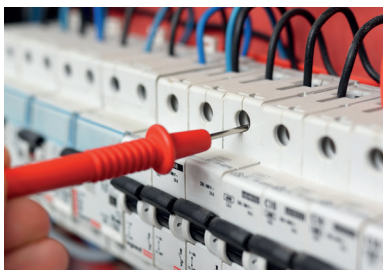
Ce dernier appartient à ERDF qui le changera gratuitement sur rendez-vous après appel au « 0810 333 0 » suivi du numéro de votre département (ex. 59 pour le Nord).

## Absence de LEP :

la LEP (Liaison Equipotentielle Principale) est un conducteur de terre qui doit raccorder l'ensemble des tuyauteries métalliques (eau, gaz, chauffage...) et connecter le tout à la barrette de terre : mettre en place une LEP.

## Problème de zonage :

Dans la salle de bain (prises et appareils proches d'une douche ou d'une baignoire) : déplacer ou supprimer les appareillages, remplacer le luminaire concerné par un luminaire spécial salle-de-bain (IP 54).





## PLOMB

### En quoi consiste le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) ?

- Le CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé des facteurs de dégradations du bâti.
- La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
- Une notice d'information est annexée au rapport. Elle rappelle notamment les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

### Que faire en cas de présence de plomb, sur un support dans un état dégradé ?

- Avant de procéder aux travaux pour supprimer les risques d'exposition au plomb, le propriétaire doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble. **La méthode la plus simple est de stabiliser les zones dégradées et contaminées afin d'éviter la pulvérulence et l'écaillage par une ou plusieurs couches de peinture.** Ce qui évitera le contact direct avec la couche de peinture « plombées ».
- Les travaux sont à réaliser avec des **équipements de protection individuelle** (combinaison, masque ffp3 et gants). Les déchets (poussières et peintures écaillées) sont à déposer dans une déchèterie acceptant les déchets dangereux des particuliers.
- Le ponçage, le grattage, et décapages sont à confier à des professionnels car un néophyte provoquerait la dispersion de poussières contaminées dans toute l'habitation et présenterait un risque majeur pour tous les habitants.  
De plus, le plomb des peintures pénétrant fortement dans les pores du bois et le plâtre poreux, un ponçage ne l'éliminera pas complètement.

Une stabilisation de la surface associée à une remise en peinture fera passer l'état en « non dégradé ».

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) répond à un problème de santé publique et vise à protéger les enfants et les femmes enceintes, populations particulièrement exposées au risque d'intoxication par le plomb, également appelé saturnisme.

**Le diagnostic plomb répond donc à un problème de santé publique et vise à protéger les personnes occupant le bâtiment et les personnes/professionnels amenées à y faire des travaux.**



## TERMITES

Ce diagnostic n'est obligatoire que dans les départements qui font l'objet d'un arrêté préfectoral. Cette liste est consultable sur le site national de l'observatoire des termites :

[WWW.TERMITE.COM.FR](http://WWW.TERMITE.COM.FR)

Si des traces d'infestation sont relevées, le propriétaire aura l'obligation de transmettre l'information à la mairie de ressort du bien. Afin de préserver la pérennité de la construction, le propriétaire devra contacter un professionnel qualifié pour sauvegarder les éléments attaqués.



## ÉTAT PARASITAIRE

Ce Diagnostic a pour objectif de déceler la présence (ou non) de Champignons Lignivores et d'Insectes à Larves Xylophages.

**Cette mission n'a pas de caractère obligatoire.**

En revanche, elle peut être envisagée afin de lever la garantie décennale de vice caché.

Elle vise à répertorier les signes d'infestation par les larves d'insectes xylophages comme le capricorne, les champignons lignivores et lignicoles comme la mэрule.

L'acquéreur achète en connaissance de cause et le vendeur est alors protégé contre un recours devant un tribunal.

Les constructions de moins de trente ans sont relativement prémunies contre les larves d'insectes. Mais il faut savoir que le développement d'un champignon lignivore de type mэрule peuvent avoir des conséquences catastrophiques sur la construction et donc sur la valeur intrinsèque du bien vendu.

# LA TRANQUILLITÉ EN PLUS !

Une fois vos travaux réalisés et validés dans le diagnostic immobilier correspondant, vous **optimisez vos chances de vendre votre bien à sa juste valeur en supprimant toutes les anomalies et les risques.**

VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ :



 **Arliane**  
DIAGNOSTIC IMMOBILIER

WWW.ARLIANE.COM