



# Dossier de Diagnostic Technique

Numéro de dossier :

██████████\_██████████\_**MT\_220825\_10882615**

Date du repérage : 22/08/2025



## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Vendée**

Adresse : ..... **3 La Douve**

Commune : ..... **85000 MOUILLERON LE CAPTIF**  
**Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n°**  
**52,53,55**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Ce bien ne fait pas partie d'une**  
**copropriété**

Périmètre de repérage :

**Maison d'habitation individuelle de**  
**plain pied et annexe**

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **Mr ██████████ Hervé et Mme**

**██████████ Marie-Annick**

Adresse : ..... **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

## Objet de la mission :

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente            | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions         | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique |

# Résumé de l'expertise N°

## [REDACTED] MT\_220825\_10882615

Pour une Demande de Renouvellement, merci de nous communiquer le Numéro ci-dessus

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments

Département : **85000**

Commune : **MOUILLERON LE CAPTIF**

Adresse : **3 La Douve**

Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n° 52,53,55

	Prestations	Conclusion	Durée de validité (*)
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.	6 mois
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.	→ 3 ans ou → Travaux ou → Changement de propriétaire
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 2 470 € et 3 390 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2585E2724321A	10 ans
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).	Vente = 3 ans Locatif = 6 ans
	Mesurage	Superficie habitable totale : 88,91 m <sup>2</sup> Surface Exclue (Voir Motifs) totale : 60,61 m <sup>2</sup>	Si Travaux → A refaire
	Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par e-maidiag en date du 28/08/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°19-DDTM85-810 en date du 26/12/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 18/07/2024 A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone d'exposition faible du phénomène de retrait - gonflement des sols argileux. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.	6 mois

(\*) La durée de validité mentionnée est fonction des textes en vigueur le jour de la visite.  
Ces durées sont amenées à évoluer suivant les législations.





**Renouvellements** : Pour tout renouvellement au-delà de la date de validité, une ré-intervention sur les lieux est Obligatoire\*

\*(sauf E.R.P. Etat des risques et Pollutions qui ne nécessite pas de nouvelle intervention sur les lieux)



## Annexe – Assurance



**ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITE CIVILE  
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 30/12/2024 au 01/12/2025

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

**BEN**

Représenté par : NEVEUX Emmanuel  
7 Rue de l'Ancien Hôpital  
85200 FONTENAY-LE-COMTE  
N° SIREN : 504764770  
Date de création : 2018-09-14  
Téléphone : 0668121168  
Email : enevoux@e-maidiag.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, Paris sous le n°**CDIAGK001473** souscrit à effet du 30 décembre 2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

**Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :**

**Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air**

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARIFY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 099 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



# Klarity.

- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée) **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- Etat de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement collectif
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- Etat de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- Etat des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- Etat des lieux locatifs **(AF)**
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment **(BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou VAE équivalente)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

## Diagnostiques complémentaires

### Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoûssièremment en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m²

---

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris





### État parasitaire

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**
- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont mérule
- Diagnostic légionnelle **(AC prélèvement)**
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment **(C sans mention)**

#### Prérequis par activité :

C : certification  
AF : formation  
AC : accréditation COFFRAC

### Les montants des garanties et des franchises :

#### La Responsabilité Civile Professionnelle :

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
<i>Domages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non</i>	Tous dommages confondus : <b>800 000 € par sinistre</b> <b>1 000 000 € par année d'assurance</b>	Socle : 5 000 € par <b>sinistre</b> État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Energétique, Loi Carrez : 7 000 € par <b>sinistre</b>

\* Pour les créateurs de - de 18 mois et pour la formule CA < à 50.000 € :  
Franchise : Socle 1.000 € par **sinistre**, Etat parasitaire 3.000 € par **sinistre**, Amiante : 3.000 € par **sinistre**, Audit énergétique réglementaire : 7.000 € par **sinistre**

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,  
le 15 octobre 2024

Par délégation de l'assureur :  
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARIFY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



## Annexe – Attestation sur l'honneur

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° [REDACTED] MT\_220825\_10882615 relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF.

Je soussigné, **Mr THIBAUD Mathieu**, technicien diagnostiqueur pour la société **BEN SARL** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- ✓ Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Termites	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	26/09/2031 (Date d'obtention : 27/09/2024)
Amiante	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	26/09/2031 (Date d'obtention : 27/09/2024)
DPE sans mention	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	19/10/2031 (Date d'obtention : 20/10/2024)
Electricité	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	19/11/2025 (Date d'obtention : 20/11/2018)

- ✓ Que ma société a souscrit à une assurance (Klarity n° CDIAGK001473 valable jusqu'au 01/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- ✓ N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- ✓ Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à ANTIGNY , le **28/08/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



### Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

### Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



# Ordre de mission

## Objet de la mission :

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente            | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions         | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique |

## Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : ..... **Apporteur**  
Nom / Société : ..... **SAS GRANGER-GUIBERT**  
Adresse : ..... **12 rue de Verdun 85000 LA ROCHE SUR YON**  
Téléphone : .....  
Fax : ..... **02 51 62 33 48**  
Mail : .....

## Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **Mr [REDACTED] Hervé et Mme [REDACTED] Marie-Annick**  
Adresse : ..... **3 La Douve**  
CP : ..... **85000**  
Ville : ..... **MOUILLERON LE CAPTIF**  
Tel : .....  
Mail : .....

## Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **3 La Douve**  
Code Postal : ... **85000**  
Ville : ..... **MOUILLERON LE CAPTIF**  
Département : .. **Vendée**  
Précision : ..... **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

## Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **SAS GRANGER-GUIBERT**  
Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (maison individuelle)**  
Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**  
Date du permis de construire : ..... **< 1997**  
Section cadastrale : ..... **Section cadastrale ZD,**  
Numéro de lot(s) : ..... **Parcelle(s) n° 52,53,55,**  
Lots rattachés : .....  Cave ,  Garage ,  Terrain ,  Autre  
Périmètre de repérage : ..... **Maison d'habitation individuelle de plain pied et annexe**  
Autres informations : .....  Ascenseur,  Animaux  
**88.91 m<sup>2</sup>**  
Remise des clefs : ..... **Sur place SAS GRANGER - GUIBERT**  
Date et heure de la visite : ..... **22/08/2025 à 09 h 00** durée approximative **06 h 45**  
Précisions : ..... **RDV VENDREDI 22 AOUT 2025 - 9 H 00**

## Administratif

Facturation : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  
Facturation adresse : ..... **SAS GRANGER-GUIBERT - 12 rue de Verdun - 85000 LA ROCHE SUR YON**  
Destinataire(s) des rapports : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  Agence  
Destinataire(s) adresse : ..... **SAS GRANGER-GUIBERT - 12 rue de Verdun - 85000 LA ROCHE SUR YON**  
Destinataire(s) e-mail : .....  
Impératif de date : .....

**Le vendeur se réserve la propriété des rapports désignés sur ce document, jusqu'au paiement intégral de leur prix en principal et intérêts.**





## Formulaire consentement traitement données personnelles, à l'attention du client commanditaire du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de l'audit énergétique<sup>1</sup>, avant leur réalisation

En application de la réglementation<sup>2</sup>, le diagnostiqueur réalisant le DPE et l'audit énergétique pour votre compte est soumis à des contrôles ayant pour objet de vérifier sa capacité à réaliser un audit dans le respect des exigences réglementaires. Ces contrôles participent à l'amélioration de la qualité de la réalisation des DPE et des audits énergétiques.

Afin de pouvoir organiser les modalités pratiques de ces contrôles, l'organisme<sup>3</sup> chargé de contrôler votre diagnostiqueur peut être amené à vous contacter. Pour cela, et sous réserve de votre consentement, vos données personnelles (nom, prénom, adresse mail et/ou numéro de téléphone) sont collectées et traitées par l'Ademe lors de la transmission des rapports DPE et audit et transmises à l'organisme de contrôle.

Ces données seront stockées pour une durée de 1 an, et vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou de limitation du traitement de ces données. Plus d'informations sont disponibles dans la notice relative au traitement de ces données accessible à <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/ressources> dans l'onglet « Traitement de vos données ».

Il est à noter que le consentement au traitement de vos données n'équivaut pas au consentement pour réaliser le contrôle dans le bien concerné ; votre accord pour l'organisation de ce contrôle vous sera demandé séparément.

**Oui, je consens à ce que mes données personnelles** (inscrites ci-dessous) **soient traitées** par l'Ademe et l'organisme de certification dans le cadre des missions de contrôle des compétences des diagnostiqueurs

[Si oui] A REMPLIR :

NOM : GOUBERT PRENOM : CYRIL

ADRESSE MAIL : \_\_\_\_\_ N° TELEPHONE : 06 24 76 32 04

**Non, je refuse que mes données soient collectées.**

Fait le 22/8/2025, à La Roche/Y

Signature

<sup>1</sup> Si ce client est mandaté par un tiers, ce sont les données de ce tiers qui sont traitées, dès lors que le mandat l'autorise.

<sup>2</sup> Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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, notamment le paragraphe 2.5.3 de son annexe 1

Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment le paragraphe B.2 de son annexe III.

<sup>3</sup> Il s'agit d'un organisme de certification, dont le nom est mentionné en première page du DPE ou de l'audit énergétique.

**Nota :** par ailleurs, pour les propriétaires du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique, 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-Audit 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 de l'audit. 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-Audit (<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>).







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

Numéro de dossier : [REDACTED] MT\_220825\_10882615  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201  
Date du repérage : 22/08/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 06 h 45

## A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Vendée**

Adresse : ..... **3 La Douve**

Commune : ..... **85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

**Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n° 52,53,55**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

Périmètre de repérage : ..... **Maison d'habitation individuelle de plain pied et annexe**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

**Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**

**85000 MOUILLERON-LE-CAPTIF (Information au 15/04/2025)**

**Niveau d'infestation inconnu**

**Arrêté préfectoral**

**Liste des arrêtés**

**19-juin-08 - Arrêté préfectoral - n° 08 dde 175**

## B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : ..... **Mr [REDACTED] Hervé et Mme [REDACTED] Marie-Annick**

Adresse : ..... **3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

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

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

**Apporteur**

Nom et prénom : ..... **SAS GRANGER-GUIBERT**

Adresse : ..... **12 rue de Verdun**

**85000 LA ROCHE SUR YON**

## C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : ..... **Mr THIBAUD Mathieu**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **BEN SARL**

Adresse : ..... **66 Route de la Châtaigneraie**

**85120 ANTIGNY**

Numéro SIRET : ..... **504 764 770 00039**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Klarity**

Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK001473 / 01/12/2025**

Certification de compétence **CPDI4507** délivrée par : **I.Cert**, le **27/09/2024**





## D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

### Liste des pièces visitées :

Maison - Entrée,  
Maison - Séjour,  
Maison - Chambre 1,  
Maison - Chambre 2,  
Maison - Chambre 3,  
Maison - Salle d'eau,  
Maison - Wc,

Maison - Cuisine,  
Maison - Salle à manger,  
Maison - Atelier,  
Maison - Chaufferie,  
Maison - Grenier,  
Annexe - Abri de jardin,  
Annexe - Atelier 2,  
Parties extérieures - Terrain

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
<b>Maison</b>		
<b>Entrée</b>	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Séjour</b>	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Chambre 1</b>	Sol - Parquet flottant	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre avec papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en bois peint Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Chambre 2</b>	Sol - Dalles plastique	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre avec papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en bois peint Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Chambre 3</b>	Sol - Parquet flottant	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre avec papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en bois peint Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Salle d'eau</b>	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint, plâtre avec faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites





Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Fenêtre(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Wc</b>	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre avec papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre avec papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Cuisine</b>	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint, plâtre avec faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Salle à manger</b>	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Atelier</b>	Sol - Revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint et panneaux isolant (sandwich)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond-Panneaux isolant	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en aluminium de couleur	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Chaufferie</b>	Sol - Revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre peint	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Grenier</b>	Sol - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Parpaing	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente traditionnelle	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Annexe</b>		
<b>Abri de jardin</b>	Sol - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Bardage bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente traditionnelle	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Atelier 2</b>	Sol - Chape ciment	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Panneaux sandwich	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond- Bardage métallique	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en métal peint	Absence d'indices d'infestation de termites

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

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...





(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

Parties extérieures du bâtiment visité	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Parties extérieures - Terrain	Sol - Végétaux, bois au sol, souches.	Absence d'indices d'infestation de termites

## E. – Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

### Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

## F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

**Maison - Combles (Inaccessible en raison de l'encombrement)**



**G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Maison - Combles	Toutes	Inaccessible en raison de l'encombrement
Maison - Entrée, Maison - Séjour, Maison - Chambre 1, Maison - Chambre 2, Maison - Chambre 3, Maison - Salle d'eau, Maison - Cuisine, Maison - Salle à manger, Maison - Atelier	Maçonnerie intérieure	Les murs sont doublés, le mur porteur n'est pas accessible

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

**H. - Moyens d'investigation utilisés :**

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

**Néant**

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**SAS GRANGER-GUIBERT**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

**Néant**

**Nota 1 :** Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

**Nota 2 :** L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.





## I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Indices d'infestation de champignons lignivore (infiltration d'eau) dans les bois de structure de l'abri de jardin
Parties extérieures - Terrain	Sol - Végétaux, bois au sol, souches.	Absence d'indices d'infestation de termites

**Note :** Les indices d'infestation **des autres agents de dégradation biologique du bois** sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. 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.

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 L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE**

Visite effectuée le **22/08/2025**

Fait à **MOILLERON LE CAPTIF**, le **22/08/2025**

Par : Mr **THIBAUD Mathieu**

## Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

L'ensemble des autres documents annexes sont disponibles dans le résumé de la présente mission.





**Rapport de mission de repérage des matériaux  
contenant de l'amiante pour  
l'établissement du constat établi à  
l'occasion de la vente d'un immeuble bâti  
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**



Numéro de dossier : [redacted] MT\_220825\_10882615  
Date du repérage : 22/08/2025

### Références réglementaires et normatives

**Textes réglementaires** Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2015.  
**Norme(s) utilisée(s)** Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

### Immeuble bâti visité

**Adresse** Rue : ..... **3 La Douve**  
Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°:  
**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**  
Code postal, ville : .. **85000 MOUILLERON LE CAPTIF**  
**Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n° 52,53,55**  
**Périmètre de repérage** ..... **Maison d'habitation individuelle de plain pied et annexe**  
**Type de logement** ..... **Maison d'habitation**  
**Fonction principale du bâtiment** ..... **Habitation (maison individuelle)**  
**Date de construction** ..... **< 1997**

### Le propriétaire et le donneur d'ordre

**Le(s) propriétaire(s)** Nom et prénom : .... **Mr [redacted] Hervé et Mme [redacted] Marie-Annick**  
Adresse : ..... **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**  
**Le donneur d'ordre** Nom et prénom : .... **SAS GRANGER-GUIBERT**  
Adresse : ..... **12 rue de Verdun**  
**85000 LA ROCHE SUR YON**

### Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Mr THIBAUD Mathieu	Opérateur de repérage	I.Cert Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 27/09/2024 Échéance : 26/09/2031 N° de certification : CPDI4507

Raison sociale de l'entreprise : **BEN SARL** (Numéro SIRET : **504 764 770 00039**)  
Adresse : **66 Route de la Châtaigneraie, 85120 ANTIGNY**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **Klarity**  
Numéro de police et date de validité : **CDIAGK001473 / 01/12/2025**

### Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : **28/08/2025**, remis au propriétaire le **28/08/2025**  
Diffusion : **le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses**  
Pagination : **le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 17 pages**



## Sommaire

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

## 1. – Les conclusions

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Maison - Combles	Toutes	Inaccessible en raison de l'encombrement

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

## 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

**Raison sociale et nom de l'entreprise** : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse  
**Adresse** : ..... -  
**Numéro de l'accréditation Cofrac** : ..... -



### 3. – La mission de repérage

#### 3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

#### 3.2 Le cadre de la mission

##### 3.2.1 L'intitulé de la mission

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

##### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

##### 3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

##### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

##### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

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

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



**3.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

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

**Descriptif des pièces visitées**

<p>Maison - Entrée, Maison - Séjour, Maison - Chambre 1, Maison - Chambre 2, Maison - Chambre 3, Maison - Salle d'eau, Maison - Wc,</p>	<p>Maison - Cuisine, Maison - Salle à manger, Maison - Atelier, Maison - Chaufferie, Maison - Grenier, Annexe - Abri de jardin, Annexe - Atelier 2, Parties extérieures - Terrain</p>
---	---

Localisation	Description
Maison - Entrée	Sol Carrelage Mur Plâtre peint Plafond Plâtre peint Porte(s) en bois vernis Plinthes en carrelage
Maison - Séjour	Sol Carrelage Mur Plâtre peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis Plinthes en carrelage
Maison - Chambre 1	Sol Parquet flottant Mur Plâtre avec papier peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en bois peint Volets en bois vernis Porte(s) en bois peint Plinthes en bois vernis
Maison - Chambre 2	Sol Dalles plastique Mur Plâtre avec papier peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en bois peint Volets en bois vernis Porte(s) en bois peint Plinthes en bois peint
Maison - Chambre 3	Sol Parquet flottant Mur Plâtre avec papier peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en bois peint Volets en bois vernis Porte(s) en bois peint Plinthes en bois peint
Maison - Salle d'eau	Sol Carrelage Mur Plâtre peint, plâtre avec faïence Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en bois peint Porte(s) en bois peint Plinthes en carrelage
Maison - Wc	Sol Carrelage Mur Plâtre avec papier peint Plafond Plâtre avec papier peint Porte(s) en bois peint Plinthes en carrelage
Maison - Cuisine	Sol Carrelage Mur Plâtre peint, plâtre avec faïence Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis Porte(s) en bois peint



Localisation	Description
	Plinthes en carrelage
<b>Maison - Salle à manger</b>	Sol Carrelage Mur Plâtre peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis Porte(s) en bois peint Plinthes en carrelage
<b>Maison - Atelier</b>	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Plâtre peint et panneaux isolant (sandwich) Plafond Plafond-Panneaux isolant Fenêtre(s) en aluminium de couleur Volets en bois vernis Porte(s) en aluminium de couleur
<b>Maison - Chaufferie</b>	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Plâtre peint Plafond Plâtre peint
<b>Maison - Grenier</b>	Sol Bois Mur Parpaing Plafond Charpente traditionnelle
<b>Annexe - Abri de jardin</b>	Sol Bois Mur Bardage bois Plafond Charpente traditionnelle Porte(s) en bois vernis
<b>Annexe - Atelier 2</b>	Sol Chape ciment Mur Panneaux sandwich Plafond Bardage métallique Porte(s) en métal peint
<b>Parties extérieures - Terrain</b>	Sol Végétaux, bois au sol, souches.



## 4. – Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

**Observations :**

Néant

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : **07/08/2025**  
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : **22/08/2025**  
Heure d'arrivée : **09 h 00**  
Durée du repérage : **06 h 45**  
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : **SAS GRANGER-GUIBERT**

### 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Article Norme	Article Rapport	Intitulé	Information relative aux conditions spécifiques du repérage
5.1.2 Défaut d'accessibilité	<b>Page 2</b> <b>Article 1.2</b>	Locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants n'ayant pu être visités	Si des parties n'ont pu être visitées, se référer à l'article du rapport.

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.



## 5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe 7.4 de ce présent rapport

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

### 5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

## 6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert** Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE

Fait à **MOUILLERON LE CAPTIF**, le **22/08/2025**Par : Mr **THIBAUD Mathieu**

**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n°****[REDACTED] \_MT\_220825\_10882615****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

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

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

## Sommaire des annexes

### 7 Annexes

#### 7.1 Schéma de repérage

#### 7.2 Rapports d'essais

#### 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

#### 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

#### 7.5 Recommandations générales de sécurité

#### 7.6 Documents annexés au présent rapport



## 7.1 - Annexe - Schéma de repérage

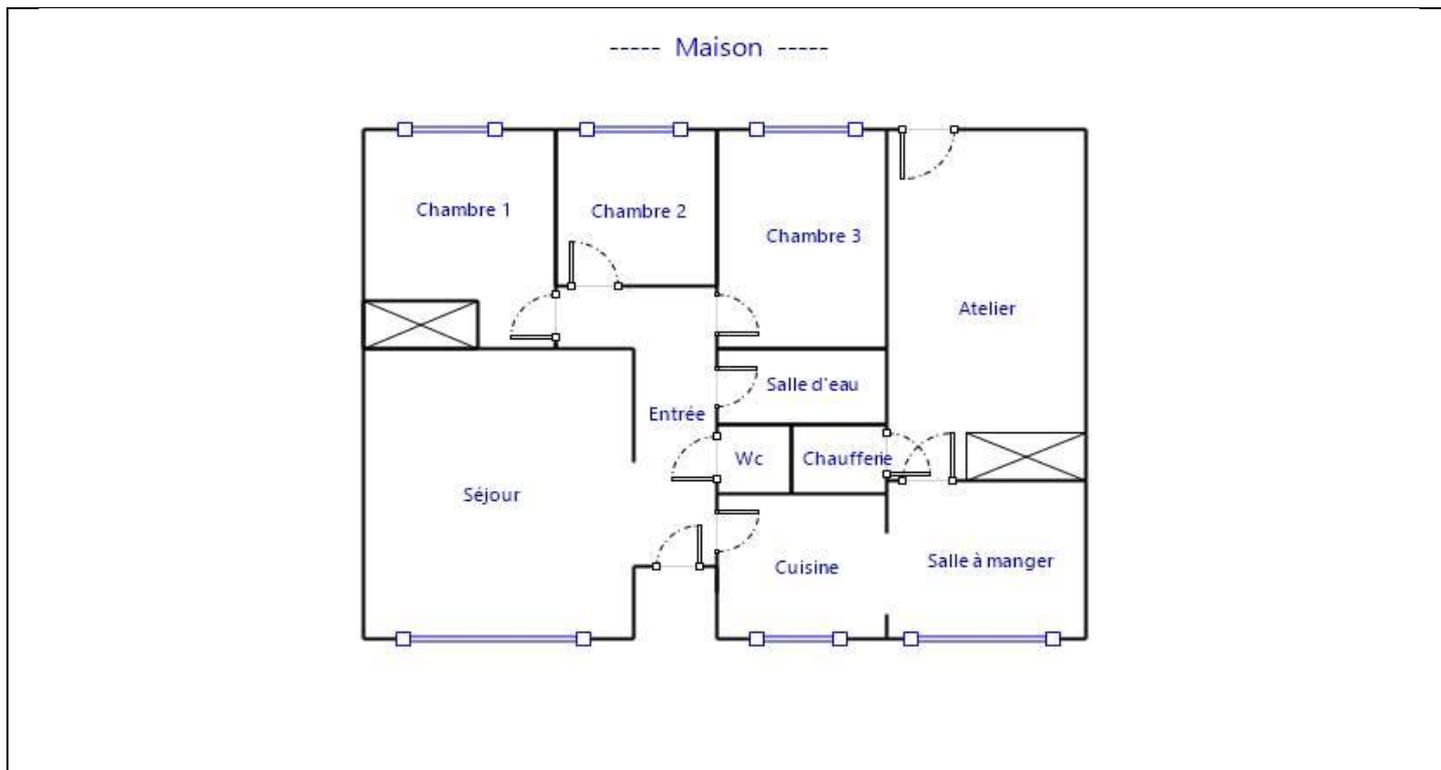


Planche (croquis) de repérage technique effectuée par le cabinet : BEN SARL, auteur : Mr THIBAUD Mathieu  
Dossier n° [REDACTED] MT\_220825\_10882615 du 28/08/2025  
Adresse du bien : 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF

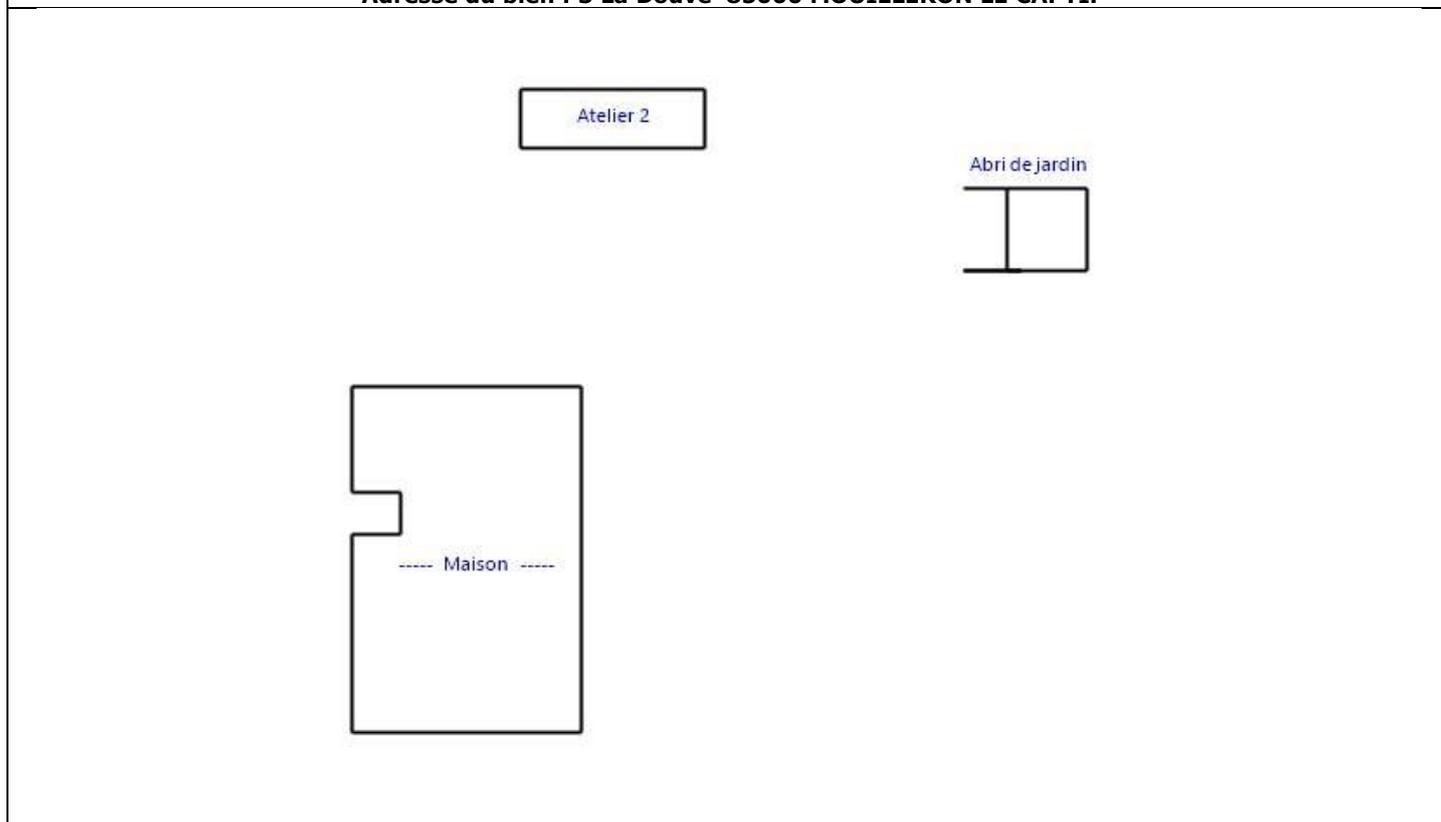


Planche (croquis) de repérage technique effectuée par le cabinet : BEN SARL, auteur : Mr THIBAUD Mathieu  
Dossier n° [REDACTED] MT\_220825\_10882615 du 28/08/2025  
Adresse du bien : 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF

**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire :  <b>Mr [REDACTED] Hervé et Mme Marie-Annick</b>                  Adresse du bien :  <b>3 La Douve 85000 MOULLERON LE CAPTIF</b></p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

**7.2 - Annexe - Rapports d'essais**

**Identification des prélèvements :**

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

**Copie des rapports d'essais :**

**Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible**



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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

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



## 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

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

2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

- Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.



## 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

#### b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

### 2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr). De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

### 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.



## a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

## b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

## c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

## d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

## e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



**7.6 - Annexe - Autres documents****ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITE CIVILE  
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 30/12/2024 au 01/12/2025

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

**BEN**

Représenté par : NEVEUX Emmanuel  
7 Rue de l'Ancien Hôpital  
85200 FONTENAY-LE-COMTE  
N° SIREN : 504764770  
Date de création : 2018-09-14  
Téléphone : 0668121168  
Email : enevoux@e-maidiag.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, Paris sous le n°**CDIAGK001473** souscrit à effet du 30 décembre 2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

**Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :****Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air**

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Morville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Destinataire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest - 75436 Paris



## Klarity.

- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée) **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- État de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- État de l'installation d'assainissement collectif
- État de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- État de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- État des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- État des lieux locatifs **(AF)**
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment **(BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou VAE équivalente)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

### Diagnostics complémentaires

#### Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoussièrement en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m<sup>2</sup>

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Merville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 010 098 227 à Versailles (dénommé « le Destinaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest - 75436 Paris



## Klarity.

### État parasitaire

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**
- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont mérule
- Diagnostic légionnelle **(AC prélèvement)**
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment **(C sans mention)**

#### Prérequis par activité :

C : certification

AF : formation

AC : accréditation COFFRAC

### Les montants des garanties et des franchises :

#### La Responsabilité Civile Professionnelle :

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
Domages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non	Tous dommages confondus : 800 000 € par sinistre 1 000 000 € par année d'assurance	Socle : 5 000 € par sinistre État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Energétique, Loi Carrez : 7 000 € par sinistre

\* Pour les créateurs de - de 18 mois et pour la formule C.A < à 50.000 € :  
Franchise : Socle 1.000 € par sinistre, Etat parasitaire 3.000 € par sinistre, Amiante : 3.000 € par sinistre, Audit énergétique réglementaire : 7.000 € par sinistre

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,  
le 15 octobre 2024

Par délégation de l'assureur :  
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Merville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 810 098 227 à Versailles (dénommé « le Destinataire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest - 75436 Paris



# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2585E2724321A](#)

Etabli le : 28/08/2025

Valable jusqu'au : 27/08/2035

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>

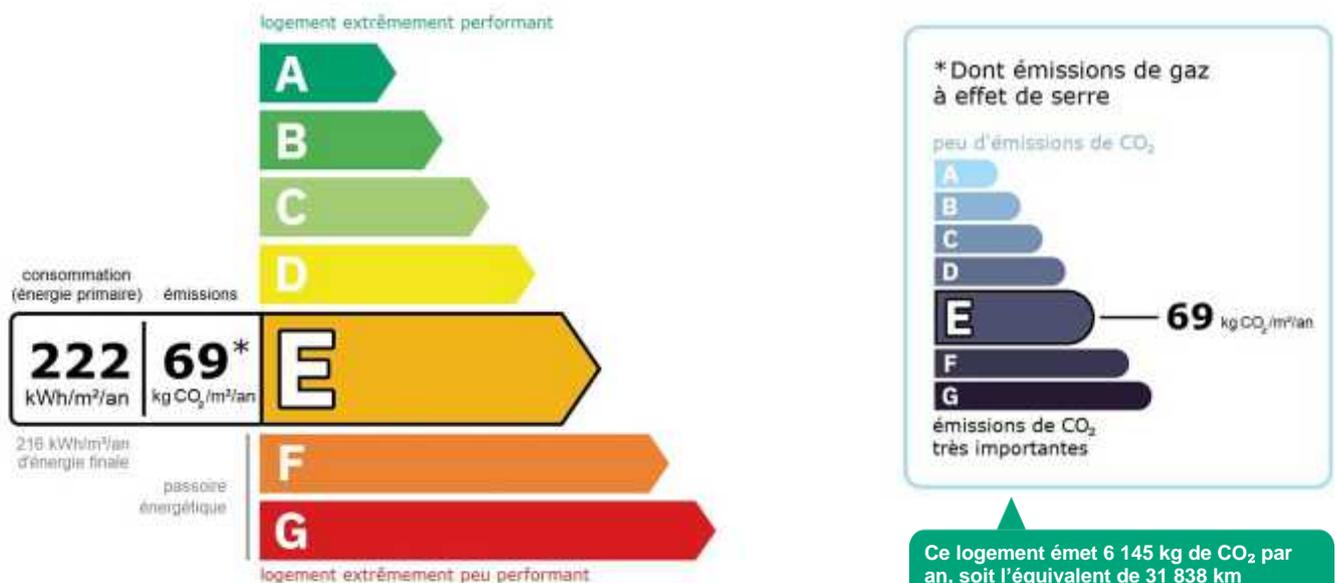


Adresse : **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

Type de bien : Maison Individuelle  
Année de construction : 1948 - 1974  
Surface de référence : **88,91 m<sup>2</sup>**

Propriétaire : Mr [REDACTED] Hervé et Mme [REDACTED] Marie-Annick  
Adresse : 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 6 145 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 31 838 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 pour voir les détails par poste.



entre **2 470 €** et **3 390 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

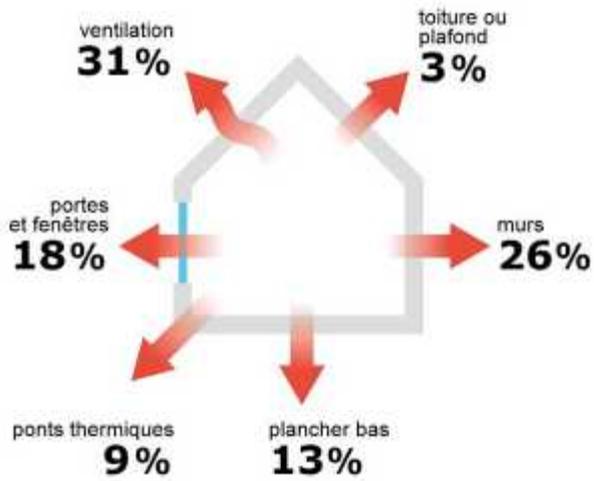
**BEN SARL**  
66 Route de la Châtaigneraie  
85120 ANTIGNY  
tel : 02 51 87 85 50

Diagnosticteur : Mr THIBAUD Mathieu  
Email : [agence85@e-maidiag.fr](mailto:agence85@e-maidiag.fr)  
N° de certification : CPDI4507  
Organisme de certification : I.Cert



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 entrées d'air hautes et basses

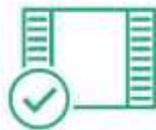
### Confort d'été (hors climatisation)\*



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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

\*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).

## 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	 Fioul	16 945 (16 945 é.f.)	entre 2 130 € et 2 890 €	 86 %
 eau chaude	 Fioul	1 944 (1 944 é.f.)	entre 240 € et 340 €	 10 %
 refroidissement				 0 %
 éclairage	 Electrique	394 (172 é.f.)	entre 50 € et 70 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique	466 (203 é.f.)	entre 50 € et 90 €	 2 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>19 749 kWh</b> (19 263 kWh é.f.)	entre <b>2 470 €</b> et <b>3 390 €</b> 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° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 106ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (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 -20% sur votre facture **soit -624€ par an**

## Astuces

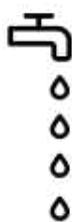
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**

## Astuces

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



**Consommation recommandée → 106ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

43ℓ consommés en moins par jour, c'est -24% sur votre facture **soit -90€ 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](https://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>Murs</b>	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (2 cm) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\leq 20$ cm avec un doublage rapporté avec isolation extérieure donnant sur un garage	<b>insuffisante</b>
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton donnant sur un terre-plein	<b>insuffisante</b>
 <b>Toiture/plafond</b>	Plafond sous solives bois donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation extérieure (25 cm)	<b>très bonne</b>
 <b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Fenêtres battantes bois, simple vitrage avec volets battants bois	<b>insuffisante</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	Chaudière individuelle fioul classique installée entre 1981 et 1990 avec programmateur sans réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système de chauffage
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence centrale sans minimum de température

## 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.

	type d'entretien
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

## Recommandations 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 de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). 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 essentiels

Montant estimé : 10800 à 16100€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type A et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,3$

## 2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 10200 à 15200€

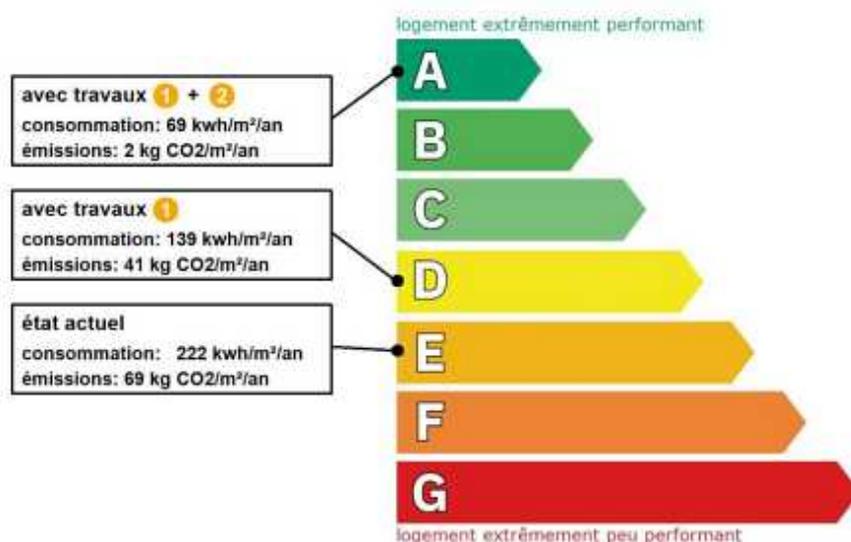
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	COP = 4

## Commentaires :

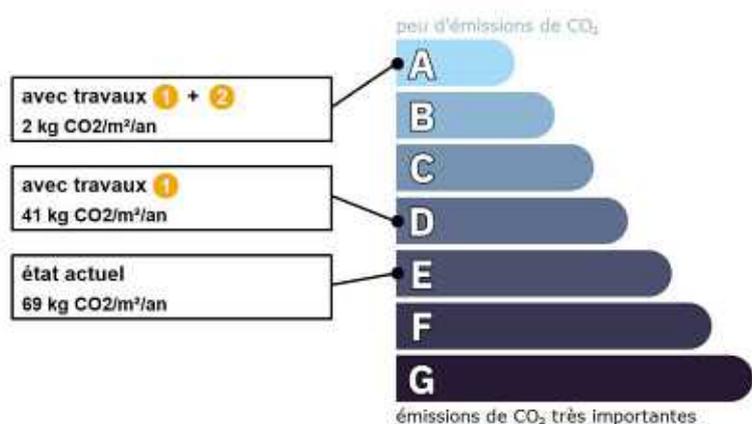
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux



#### Dont émissions de gaz à effet de serre



#### 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 :

<https://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 :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



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 :  
I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**  
Référence du DPE : [REDACTED] MT\_220825\_10882615  
Date de visite du bien : **22/08/2025**  
Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**  
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n° 52,53,55**  
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**  
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
**Notices techniques des équipements**  
**Rapport mentionnant la composition des parois**  
**Photographies des travaux**

**La surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

### Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Plan de masse
- Diag Carrez/Boutin
- Taxe d'habitation
- Relevé de propriété
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Factures de travaux
- Justificatifs Crédit d'impôt
- Déclaration préalable des travaux de rénovation
- Cahier des charges / Programme de travaux

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	85 Vendée
Altitude	 Donnée en ligne	68 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	88,91 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,39 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
<b>Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	61,95 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	 Document fourni	2 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
<b>Mur 2 Sud, Est</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	18,9 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	18,9 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	18.90 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui (observation indirecte)
	Année isolation	 Valeur par défaut	1948 - 1974
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré
Type d'adjacence		 Observé / mesuré	un terre-plein
Etat isolation des parois Aue		 Observé / mesuré	non isolé
Périmètre plancher bâtiment déperditif		 Observé / mesuré	32.21 m
Surface plancher bâtiment déperditif		 Observé / mesuré	88.91 m <sup>2</sup>
Type de pb		 Observé / mesuré	Dalle béton
Isolation: oui / non / inconnue		 Observé / mesuré	inconnue
Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	1948 - 1974	
<b>Plafond</b>	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	88,91 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	88,91 m <sup>2</sup>
	Surface Aue	 Observé / mesuré	115.58 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
Epaisseur isolant	 Document fourni	25 cm	
<b>Fenêtre 1 Ouest</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,61 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Document fourni	12 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)

Fenêtre 2 Ouest	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	 Observé / mesuré	10,71 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Document fourni	12 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Fenêtre 3 Est	Surface de baies	 Observé / mesuré	5,63 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Pont Thermique 1	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	14,6 m
Pont Thermique 2	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	32,2 m
Pont Thermique 3	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,4 m
Pont Thermique 4	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8,5 m

## Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré Ventilation par entrées d'air hautes et basses
	Façades exposées	 Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 1
	Type générateur	 Observé / mesuré Fioul - Chaudière fioul classique installée entre 1981 et 1990

	Année installation générateur	 Document fourni	1989
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Fioul
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	1989 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale sans minimum de température
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul classique installée entre 1981 et 1990
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	1989
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Fioul
	Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	instantanée

**Références réglementaires utilisées :**

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Constatations diverses :**

La valeur vénale n'a pas été communiquée le jour de la visite, la seule valeur indiquée au diagnostiqueur est la valeur de la mise en vente du bien, soit 80 000 euros, c'est cette valeur à atteindre qui déterminera une dérogation pour des coûts disproportionnés, conforme à l'arrêté du 4 Mai 2022, un saut de deux classes à la première étape et le traitement des six postes sont exigés.

La reprise des dessous de toit n'est pas comprise dans le chiffrage.

L'évacuation des déchets en décharge n'est pas comprise dans le chiffrage des travaux.

Le transport des équipements du/au dépôt n'est pas compris dans le chiffrage des travaux.

Les reprises de finitions autour des ouvertures ainsi que leurs évacuations ne sont pas comprises dans le chiffrage.

La reprise de l'installation de chauffage, de plomberie et d'électricité ainsi que les réfections de peinture ne sont pas comptabilisés dans ce document.

Les superficies d'isolation et les dimensions des ouvertures sont à titre indicatives, pour la réalisation des travaux, elles seront à vérifier par un homme de l'art.

Si une isolation thermique par l'intérieur est réalisée, cela modifiera le volume chauffé (HSP, surface de référence). C'est avec cette nouvelle surface de référence que la performance énergétique et environnementale du bien devra être calculée après les travaux.

Selon les cas, il peut être souhaitable de prévoir des entrées d'air hygro-réglable sur les ouvertures (dans les ouvertures sauf dans celles de la cuisine, salle d'eau et WC).

**Informations société :** BEN SARL 66 Route de la Châtaigneraie 85120 ANTIGNY  
Tél. : 02 51 87 85 50 - N°SIREN : 504 764 770 - Compagnie d'assurance : Klarity n° CDIAGK001473

**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/>).

N°ADEME

[2585E2724321A](#)



# at de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : [REDACTED]\_MT\_220825\_10882615  
Date du repérage : 22/08/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 06 h 45

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

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

*Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :*

Type d'immeuble : ..... **Maison individuelle**  
Adresse : ..... **3 La Douve**  
Commune : ..... **85000 MOUILLERON LE CAPTIF**  
Département : ..... **Vendée**  
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n° 52,53,55**, identifiant fiscal : **NC**  
*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :*

**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

Périmètre de repérage : ..... **Maison d'habitation individuelle de plain pied et annexe**  
Année de construction : .....  
Année de l'installation : ..... **Inconnue**  
Distributeur d'électricité : ..... **ENEDIS**  
Parties du bien non visitées : ..... **Maison - Combles (Inaccessible en raison de l'encombrement)**

## 2. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*

Nom et prénom : ..... **SAS GRANGER-GUIBERT**  
Adresse : ..... **12 rue de Verdun**  
**85000 LA ROCHE SUR YON**  
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Apporteur**

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*

Nom et prénom : ..... **Mr [REDACTED] Hervé et Mme [REDACTED] Marie-Annick**  
Adresse : ..... **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

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

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **Mr THIBAUD Mathieu**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **BEN SARL**  
Adresse : ..... **66 Route de la Châtaigneraie**  
..... **85120 ANTIGNY**  
Numéro SIRET : ..... **504 764 770 00039**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **Klarity**  
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK001473 / 01/12/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert** le **20/11/2018** jusqu'au **19/11/2025**. (Certification de compétence **CPDI4507**)





#### 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

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

##### Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.





Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	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. <b>Remarques :</b> Valeur de la résistance de la prise de terre inadaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'adapter la prise de terre au(x) dispositif(s) différentiel(s) (Maison)	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. <b>(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</b> <b>Remarques :</b> Absence de conducteurs de protection ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection (Maison - Chambre 1, Maison - Chambre 2, Maison - Chambre 3)</b>	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. <b>Remarques :</b> Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (Maison - Chambre 3, Maison - Grenier)</b>	
	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. <b>Remarques :</b> Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (Maison - Grenier)</b>	

**Anomalies relatives aux installations particulières :**

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

**Informations complémentaires :**

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.





## 6. – Avertissement particulier

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence <b>Point à vérifier :</b> Elément constituant la prise de terre approprié <b>Motifs :</b> Contrôle impossible: élément constituant la prise de terre non visible (Maison)
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre <b>Point à vérifier :</b> Présence d'un conducteur de terre <b>Motifs :</b> Contrôle impossible: Conducteur de terre non visible ou partiellement visible (Maison)
	Constitution et mise en œuvre <b>Point à vérifier :</b> Connexions assurés entre les élts conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP <= 2 ohms <b>Motifs :</b> La LEP (Liaison Equipotentielle Principale) n'est pas visible. ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une LEP (Maison)</b>
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Continuité <b>Point à vérifier :</b> Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire. <b>Motifs :</b> La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ou partiellement visible ; <b>Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin (Maison - Salle d'eau)</b>

### Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

**Maison - Combles (Inaccessible en raison de l'encombrement)**





## 7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées. Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

### Constatations supplémentaires :

Le compteur et le disjoncteur de branchement se situent dans l'atelier, un tableau de protection est situé dans la cuisine

Il serait souhaitable faire intervenir un homme de l'art afin de vérifier la conformité de l'installation (grenier, atelier) et annexes.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert - Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE***

Dates de visite et d'établissement de l'état :  
Visite effectuée le : **22/08/2025**  
Etat rédigé à **MOILLERON LE CAPTIF**, le **22/08/2025**

Par : Mr **THIBAUD Mathieu**





## 8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

### Objectif des dispositions et description des risques encourus

**Appareil général de commande et de protection** : 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'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

**Protection différentielle à l'origine de l'installation** : 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 électrisation, voire d'une électrocution.

**Prise de terre et installation de mise à la terre** : 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 électrisation, voire d'une électrocution.

**Protection contre les surintensités** : 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** : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.  
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : 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 électrisation, voire d'une électrocution.

**Matériels électriques présentant des risques de contact direct** : 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'électrisation, voire d'électrocution.

**Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage** : 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'électrisation, voire d'électrocution.

**Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives** : 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'électrisation, voire d'électrocution.

**Piscine privée ou bassin de fontaine** : 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 électrisation, voire d'une électrocution.

### Informations complémentaires

### Objectif des dispositions et description des risques encourus

**Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble 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) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Socles de prise de courant de type à obturateurs** : 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'électrisation, voire l'électrocution.

**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 fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.



**Annexe - Photos**

	<p>Photo du Compteur électrique</p>
	<p>Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (Maison - Chambre 3, Maison - Grenier)</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 e L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (Maison - Grenier)</p>





Photo PhEle003

Libellé du point de contrôle : B3.3.6 a2 Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.

Remarques : Absence de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection (Maison - Chambre 1, Maison - Chambre 2, Maison - Chambre 3)

### Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé





## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : [REDACTED]\_MT\_220825\_10882615  
Date du repérage : 22/08/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 06 h 45

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

**Extrait du CCH : R.111-2** - La surface habitable d'un logement 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 de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Vendée**  
Adresse : ..... **3 La Douve**  
Commune : ..... **85000 MOUILLERON LE CAPTIF**  
**Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n°**  
**52,53,55**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Ce bien ne fait pas partie d'une**  
**copropriété**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr [REDACTED] Hervé et Mme**  
**[REDACTED] Marie-Annick**  
Adresse : ..... **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SAS GRANGER-GUIBERT**  
Adresse : ..... **12 rue de Verdun**  
**85000 LA ROCHE SUR YON**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Maison d'habitation individuelle**  
**de plain pied et annexe**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Mr THIBAUD Mathieu**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **BEN SARL**  
Adresse : ..... **66 Route de la Châtaigneraie**  
**85120 ANTIGNY**  
Numéro SIRET : ..... **504 764 770**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Klarity**  
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK001473 / 01/12/2025**

### Surface habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface habitable totale : 88,91 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-huit mètres carrés quatre-vingt onze)**

**Surface Exclue (Voir Motifs) totale : 60,61 m<sup>2</sup> (soixante mètres carrés soixante et un)**



**Résultat du repérage**

**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :**  
Néant

**Liste des pièces non visitées :**  
Maison - Combles (Inaccessible en raison de l'encombrement)

**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**  
SAS GRANGER-GUIBERT

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface Exclue (Voir Motifs)	Motif de non prise en compte / Commentaire
Maison - Entrée	9,77	0	
Maison - Séjour	22,32	0	
Maison - Chambre 1	11,12	0	
Maison - Chambre 2	8,85	0	
Maison - Chambre 3	12,03	0	
Maison - Salle d'eau	4,34	0	
Maison - Wc	1,42	0	
Maison - Cuisine	8,88	0	
Maison - Salle à manger	10,18	0	
Maison - Atelier	0	16,35	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Maison - Chaufferie	0	1,36	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Annexe - Abri de jardin	0	11,97	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Annexe - Atelier 2	0	30,93	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

**Surface habitable totale : 88,91 m<sup>2</sup>**  
**(quatre-vingt-huit mètres carrés quatre-vingt onze)**

**Surface Exclue (Voir Motifs) totale : 60,61 m<sup>2</sup>**  
**(soixante mètres carrés soixante et un)**

Fait à **MOILLERON LE CAPTIF**, le  
**22/08/2025**

Par : **Mr THIBAUD Mathieu**

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



# Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 10470010  
Pour le compte de e-maïdiag

Date de réalisation : 28 août 2025 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° 19-DDTM85-810 du 26 décembre 2019

## Références du bien

### Adresse du bien

3 La Douve  
85000 Mouilleron-le-Captif

### Référence(s) cadastrale(s):

ZD0052, ZD0053, ZD0055

*ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.*

### Vendeur

Mr [REDACTED] Herve et Mme [REDACTED] Marie-Annick

### Acquéreur

-



## Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

### Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	prescrit	18/07/2024	oui	non	p.6
SIS <sup>(1)</sup>	Pollution des sols	approuvé	10/07/2020	non	-	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.7
Zonage de sismicité : 3 - Modérée <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif <sup>(3)</sup>				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Faible
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Non	0 site * à - de 500 mètres

\* Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	<i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	<i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 <b>Installation nucléaire</b>		Non	-
 <b>Mouvement de terrain</b>		Non	-
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 <b>Cavités souterraines</b>		Non	-
 <b>Canalisation TMD</b>		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

## Sommaire

---

Synthèses .....	1
Formulaire récapitulatif .....	5
Localisation sur cartographie des risques .....	6
Obligations Légales de Débroussaillage .....	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble .....	8
Déclaration de sinistres indemnisés .....	9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés .....	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions .....	11
Annexes .....	12

## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

<b>Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)</b>	Document réalisé le : 28/08/2025
Parcelle(s) : ZD0052, ZD0053, ZD0055	
3 La Douve 85000 Mouilleron-le-Captif	

<b>Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]</b>	
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit <span style="float: right;">oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></span>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
Les risques naturels pris en compte sont liés à :	
Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>
Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>
Submersion marine <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

<b>Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]</b>	
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
Les risques miniers pris en compte sont liés à :	
Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>
Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>
autre <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

<b>Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]</b>	
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
Les risques technologiques pris en compte sont liés à :	
Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>
Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>
Projection <input type="checkbox"/>	L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>
L'immeuble est situé en zone de prescription <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></span>	Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></span>
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* <span style="float: right;">oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></span>	*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

<b>Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire</b>	
L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :	zone 1 <input type="checkbox"/> zone 2 <input type="checkbox"/> zone 3 <input checked="" type="checkbox"/> zone 4 <input type="checkbox"/> zone 5 <input type="checkbox"/>
	Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

<b>Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon</b>	
L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :	zone 1 <input type="checkbox"/> zone 2 <input type="checkbox"/> zone 3 <input checked="" type="checkbox"/>
	Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

<b>Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)</b>	
L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
*Information à compléter par le vendeur / bailleur	

<b>Information relative à la pollution des sols</b>	
L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2023-DCL-BENV-229 du 18/01/2023 portant création des SIS dans le département	

<b>Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)</b>	
L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :	oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans <input type="checkbox"/> oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> zonage indisponible <input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
*Information à compléter par le vendeur / bailleur	

<b>Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)</b>	
L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

<b>Parties concernées</b>	
Vendeur	Mr [redacted] Herve et Mme [redacted] Marie-Annick
Acquéreur	-
	à [ ] le [ ]
	à [ ] le [ ]
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.	

## Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 18/07/2024

## Concerné\*

\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

## Obligations Légales de Débroussaillage

## Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

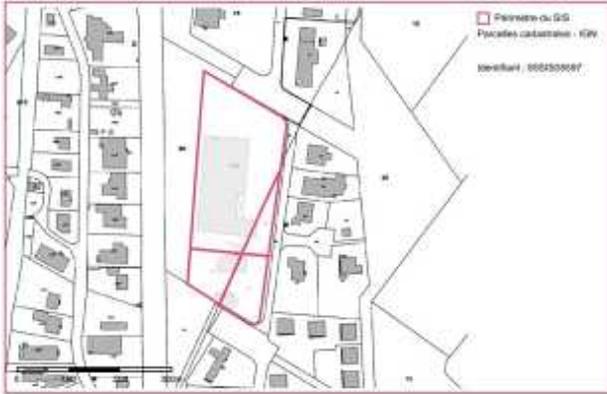
- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

---

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 10/07/2020



## Déclaration de sinistres indemnisés

### en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	26/10/2019	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine - Mouvement de terrain	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>

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 portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Roche-sur-Yon - Vendée

Commune : Mouilleron-le-Captif

#### Adresse de l'immeuble

3 La Douve  
Parcelle(s) : ZD0052, ZD0053, ZD0055  
85000 Mouilleron-le-Captif

France

Établi le :

Acquéreur :

-

Vendeur :

Mr [REDACTED] Herve et Mme [REDACTED]  
Marie-Annick

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

---

## Prescriptions de travaux

Aucun

---

## Documents de référence

Aucun

---

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 28/08/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°19-DDTM85-810 en date du 26/12/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 18/07/2024.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

## Sommaire des annexes

---

Arrêté Préfectoral n° 19-DDTM85-810 du 26 décembre 2019

Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



**PRÉFET DE LA VENDÉE**

**ARRETE PREFECTORAL N° 19-DDTM85-810 RELATIF A L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE MOUILLERON-LE-CAPTIF**

**Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 actualisant la liste des communes de Vendée pour lesquelles l'information des acquéreurs locataires de biens immobiliers est due au seul risque sismique dont la commune de Mouilleron-le-Captif ;

**Considérant que** l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la publication au journal officiel de la république Française de l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** L'arrêté préfectoral n° 18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

### **ARTICLE 2 :**

La commune de MOUILLERON-LE-CAPTIF est concernée par les risques suivants :

INSEE	NOM	PFR NATUREL PRESCRIT	PFR NATUREL APPROUVE	PFR NATUREL PRESCRIT POUR MODIFICATION OU REVISION	PFR TECHNOLOGIQUE PRESCRIT	PFR TECHNOLOGIQUE APPROUVE	ZONE DE SENSIBILITE	ZONE A POTENTIEL LE RADON	SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS
85155	MOUILLERON-LE- CAPTIF						3 (Modéré)	Catégorie 3	

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'information comprend :

- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
- la fiche communale d'information risques et pollution relative aux aléas naturels, miniers ou technologique, sismicité, potentiel radon et sols pollués ;
- la fiche descriptive sur le risque sismique ;
- la fiche descriptive sur le risque radon ;

Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture ([www.vendee.pref.gouv.fr/ial](http://www.vendee.pref.gouv.fr/ial)), Sous-Préfecture et Mairie concernée.

### **ARTICLE 3 :**

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'Environnement (article L125-5).

### **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté sera notifié au maire de MOUILLERON-LE-CAPTIF et au président de la chambre départementale et des notaires.

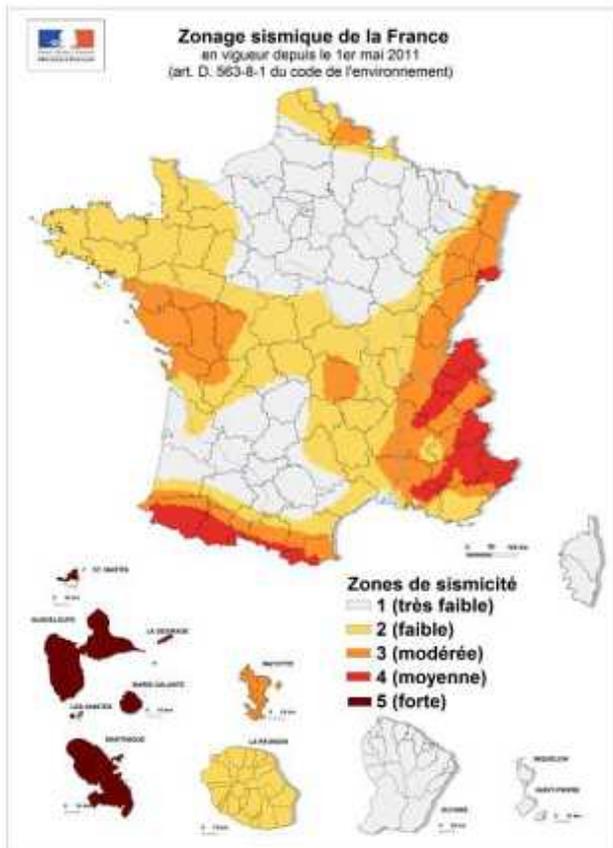
Cet arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant une période minimale d'un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

### **ARTICLE 5 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de MOUILLERON-LE-CAPTIF sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.



**Le zonage sismique sur ma commune**



**Le zonage sismique de la France:**

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d’aboutir à l’élaboration d’un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d’être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d’établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s’appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d’exposition **au risque sismique**.

**La réglementation distingue quatre catégories d’importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):**

- I – bâtiments dans lesquels il n’y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

**Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :**

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n’est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n’est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l’Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s’appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s’appliquer pour les maisons individuelles.

**Pour connaître, votre zone de sismicité:** <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « **Connaitre les risques près de chez moi** »

**Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.**

**Pour en savoir plus:**

Qu’est-ce qu’un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

## Zonage réglementaire

Zones de sismicité

○ Très faible

● Faible

● Modérée

● Moyenne

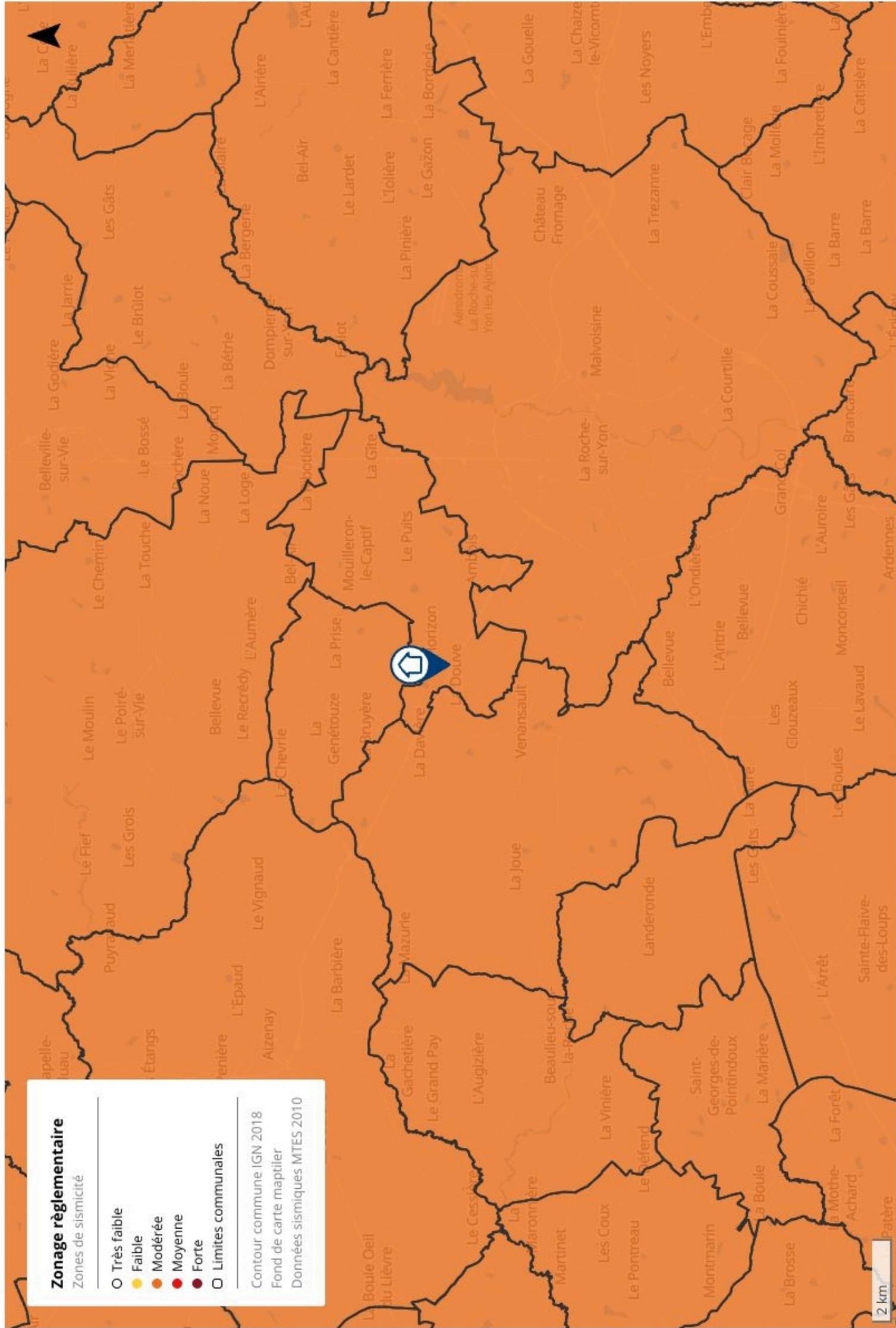
● Forte

○ Limites communales

Contour commune IGN 2018

Fond de carte maptiler

Données sismiques MTEs 2010



## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### 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<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 cancérigène 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/m<sup>3</sup>, 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 soubassement 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 un logement situé dans 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>), 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 de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



*Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.*

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

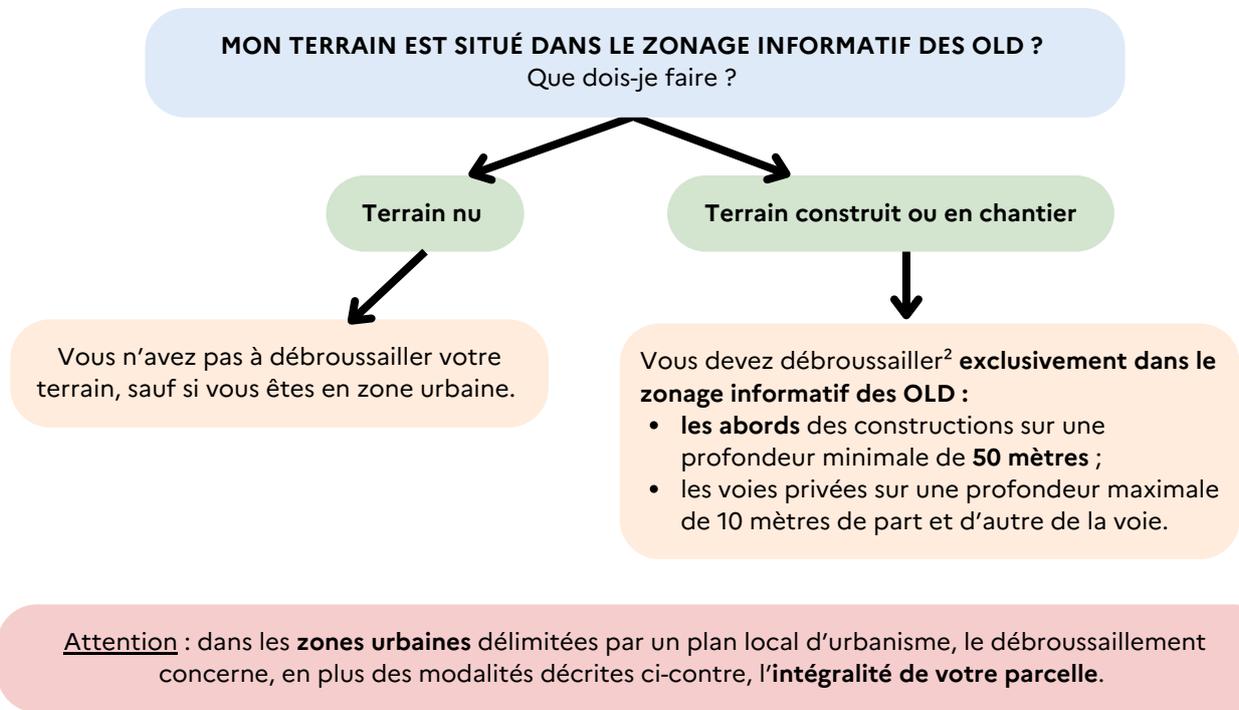
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement>



### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

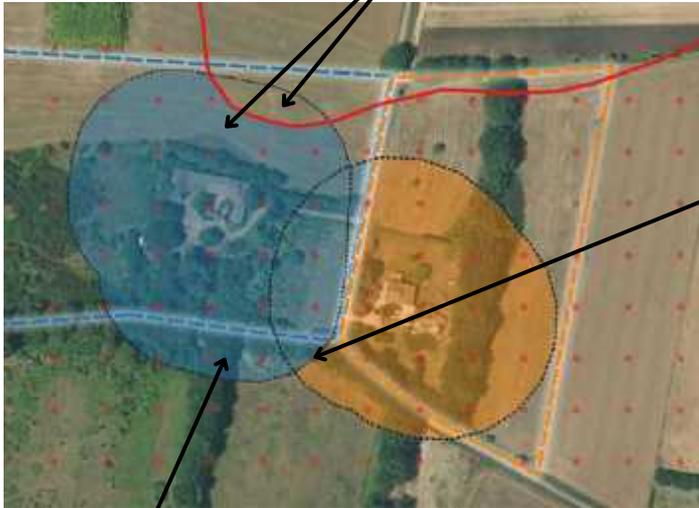
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

## EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

-  Zonage informatif des OLD
-  Parcelle propriétaire A
-  OLD qui incombe au propriétaire A
-  Parcelle propriétaire B
-  OLD qui incombe au propriétaire B
-  Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

## COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



# Dossier de Diagnostic Technique

Numéro de dossier :

██████████\_██████████\_MT\_220825\_10882615

Date du repérage : 22/08/2025



## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Vendée**

Adresse : ..... **3 La Douve**

Commune : ..... **85000 MOUILLERON LE CAPTIF**  
**Section cadastrale ZD, Parcelle(s) n°**  
**52,53,55**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Ce bien ne fait pas partie d'une**  
**copropriété**

Périmètre de repérage :

**Maison d'habitation individuelle de**  
**plain pied et annexe**

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **Mr ██████████ Hervé et Mme**

**██████████ Marie-Annick**

Adresse : ..... **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

## Objet de la mission :

**Audit Energétique**

## Annexe – Assurance



**ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITE CIVILE  
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 30/12/2024 au 01/12/2025

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

**BEN**

Représenté par : NEVEUX Emmanuel  
7 Rue de l'Ancien Hôpital  
85200 FONTENAY-LE-COMTE  
N° SIREN : 504764770  
Date de création : 2018-09-14  
Téléphone : 0668121168  
Email : enevoux@e-maidiag.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, Paris sous le n°**CDIAGK001473** souscrit à effet du 30 décembre 2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

**Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :**

**Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air**

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARIFY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 099 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



# Klarity.

- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée) **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- Etat de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement collectif
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- Etat de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- Etat des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- Etat des lieux locatifs **(AF)**
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment **(BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou VAE équivalente)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

## Diagnostiques complémentaires

### Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoûssièremment en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m²

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
 N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
 Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris





**État parasitaire**

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**
- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont mérule
- Diagnostic légionnelle **(AC prélèvement)**
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment **(C sans mention)**

**Prérequis par activité :**

C : certification  
 AF : formation  
 AC : accréditation COFFRAC

**Les montants des garanties et des franchises :**

**La Responsabilité Civile Professionnelle :**

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
<i>Domages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non</i>	Tous dommages confondus : <b>800 000 € par sinistre</b> <b>1 000 000 € par année d'assurance</b>	Socle : 5 000 € par <b>sinistre</b> État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Energétique, Loi Carrez : 7 000 € par <b>sinistre</b>

\* Pour les créateurs de - de 18 mois et pour la formule CA < à 50.000 € :  
 Franchise : Socle 1.000 € par **sinistre**, État parasitaire 3.000 € par **sinistre**, Amiante : 3.000 € par **sinistre**, Audit énergétique réglementaire : 7.000 € par **sinistre**

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,  
 le 15 octobre 2024

Par délégation de l'assureur :  
 Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARIFY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy  
 N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)  
 Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



## Annexe – Attestation sur l'honneur

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° [REDACTED] MT\_220825\_10882615 relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF.

Je soussigné, **Mr THIBAUD Mathieu**, technicien diagnostiqueur pour la société **BEN SARL** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- ✓ Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Audit Energetique	Mr THIBAUD Mathieu	I.Cert	CPDI4507	19/10/2031 (Date d'obtention : 24/03/2025)

- ✓ Que ma société a souscrit à une assurance (Klarity n° CDIAGK001473 valable jusqu'au 01/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- ✓ N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- ✓ Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à ANTIGNY , le **28/08/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



### Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

### Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



## Annexe – Attestation Auditeur



## Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI4507 Version 011

Je soussigné, Olivier Perez, Président d'I.Cert, atteste que :

### Monsieur THIBAUD Mathieu

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR o6 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 27/09/2024 - Date d'expiration : 26/09/2031
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 27/09/2024 - Date d'expiration : 26/09/2031
Audit Energétique	Audit Energétique (2) Date d'effet : 24/03/2025 - Date d'expiration : 19/10/2031
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (3) Date d'effet : 20/10/2024 - Date d'expiration : 19/10/2031
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (4) Date d'effet : 20/11/2018 - Date d'expiration : 19/11/2025
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (5) Date d'effet : 01/08/2018 - Date d'expiration : 31/07/2025
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 12/10/2024 - Date d'expiration : 11/10/2031
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (1) Date d'effet : 27/09/2024 - Date d'expiration : 26/09/2031

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

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse

<https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 24/03/2025.

(1) Arrêté du 3er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnosticueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification  
(2) Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnosticueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation  
(3) Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnosticueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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  
(4) Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification  
(5) Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K  
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev20



SARL BEN au capital de 5.000 € - Siret 50476477000039 - N° TVA : FR65504764770  
Siège : Place du Dauphin - 7 Rue de l'Ancien Hôpital - 85200 FONTENAY-LE-COMTE  
Nos Agences : 66 Route de la Châtaigneraie - 85120 ANTIGNY / Route de Cholet - 85000 LA ROCHE-SUR-YON

Tél. 02 51 87 85 50 – Mail : [agence85@e-maidiag.fr](mailto:agence85@e-maidiag.fr)





## Formulaire consentement traitement données personnelles, à l'attention du client commanditaire du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de l'audit énergétique<sup>1</sup>, avant leur réalisation

En application de la réglementation<sup>2</sup>, le diagnostiqueur réalisant le DPE et l'audit énergétique pour votre compte est soumis à des contrôles ayant pour objet de vérifier sa capacité à réaliser un audit dans le respect des exigences réglementaires. Ces contrôles participent à l'amélioration de la qualité de la réalisation des DPE et des audits énergétiques.

Afin de pouvoir organiser les modalités pratiques de ces contrôles, l'organisme<sup>3</sup> chargé de contrôler votre diagnostiqueur peut être amené à vous contacter. Pour cela, et sous réserve de votre consentement, vos données personnelles (nom, prénom, adresse mail et/ou numéro de téléphone) sont collectées et traitées par l'Ademe lors de la transmission des rapports DPE et audit et transmises à l'organisme de contrôle.

Ces données seront stockées pour une durée de 1 an, et vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou de limitation du traitement de ces données. Plus d'informations sont disponibles dans la notice relative au traitement de ces données accessible à <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/ressources> dans l'onglet « Traitement de vos données ».

Il est à noter que le consentement au traitement de vos données n'équivaut pas au consentement pour réaliser le contrôle dans le bien concerné ; votre accord pour l'organisation de ce contrôle vous sera demandé séparément.

**Oui, je consens à ce que mes données personnelles** (inscrites ci-dessous) **soient traitées** par l'Ademe et l'organisme de certification dans le cadre des missions de contrôle des compétences des diagnostiqueurs

[Si oui] A REMPLIR :

NOM : GOUBERT PRENOM : CYRIL

ADRESSE MAIL : \_\_\_\_\_ N° TELEPHONE : 06 24 72 32 04

**Non, je refuse que mes données soient collectées.**

Fait le 22/8/2025, à La Roche/Y

Signature

<sup>1</sup> Si ce client est mandaté par un tiers, ce sont les données de ce tiers qui sont traitées, dès lors que le mandat l'autorise.

<sup>2</sup> Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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, notamment le paragraphe 2.5.3 de son annexe 1

Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment le paragraphe B.2 de son annexe III.

<sup>3</sup> Il s'agit d'un organisme de certification, dont le nom est mentionné en première page du DPE ou de l'audit énergétique.

**Nota :** par ailleurs, pour les propriétaires du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique, 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-Audit 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 de l'audit. 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-Audit (<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>).





# Audit énergétique

N°audit : A258502861841

Date de visite : 22/08/2025

Etabli le : 28/08/2025

Valable jusqu'au : 27/08/2030

Identifiant fiscal logement : Non communiqué

Propositions de travaux pour réaliser une rénovation énergétique performante de votre logement.



Adresse : **3 La Douve**  
**85000 MOUILLERON LE CAPTIF**

Type de bien : Maison Individuelle

Année de construction : 1948 - 1974

Surface habitable : 88,91 m<sup>2</sup>

Nombre de niveaux : 1

Propriétaire : Mr [REDACTÉ] Hervé et Mme [REDACTÉ] Marie-Annick

Adresse : 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF

Commanditaire : SAS GRANGER-GUIBERT

N°cadastre : ZD 52,53,55

Altitude : 68 m

Département : Vendée (85)



**Etat initial du logement**  
p.3



**Scénarios de travaux**  
en un clin d'œil p.12

## Scénario 1 « rénovation en une fois »

Parcours de travaux en une seule étape p.13



## Scénario 2 « rénovation par étapes »

Parcours de travaux par étapes p.18



**Les principales phases du parcours**  
de rénovation énergétique p.27



**Lexique et définitions**  
p.28

### Informations auditeur

**BEN SARL**

66 Route de la Châtaigneraie

85120 ANTIGNY

tel : 02 51 87 85 50

N°SIRET : 504 764 770 00039

Auditeur : Mr THIBAUD Mathieu

Email : [agence85@e-maidiag.fr](mailto:agence85@e-maidiag.fr)

N° de certification : CPDI4507

Organisme de certification : I.Cert

Nom du logiciel : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]



Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique : 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 Audit 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 de l'audit. 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 Audit.





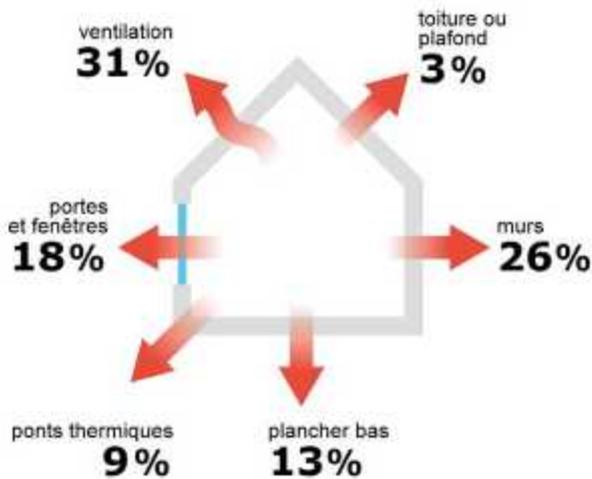
# État initial du logement

Vous trouverez dans cette partie les informations de diagnostic de votre logement. Il est possible qu'elles diffèrent légèrement de celles mentionnées dans votre DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), car les données utilisées pour le calcul peuvent ne pas être exactement les mêmes.  
Référence ADEME du DPE (si utilisé) : 2585E2724321A

## Performance énergétique et climatique actuelle du logement



## Schéma de déperdition de chaleur



Coefficient de déperditions thermiques = 0,8 W/(m².K)

Coefficient de déperditions thermiques de référence = 0,4 W/(m².K)

## Confort d'été (hors climatisation)



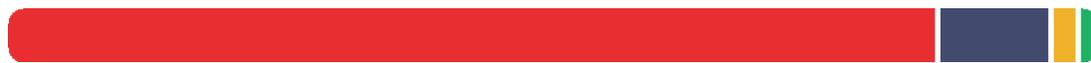
## Performance de l'isolation





## Montants et consommations annuels d'énergie

répartition des consommations kWhEP/m²/an



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m²/an)	Fioul 191 <sup>EP</sup> (191 <sup>EF</sup> )	Fioul 22 <sup>EP</sup> (22 <sup>EF</sup> )	-	Electrique 4 <sup>EP</sup> (2 <sup>EF</sup> )	Electrique 5 <sup>EP</sup> (2 <sup>EF</sup> )	222 <sup>EP</sup> (217 <sup>EF</sup> )
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 2 130 € à 2 890 €	de 240 € à 340 €	-	de 50 € à 70 €	de 50 € à 90 €	de 2 470 € à 3 390 €

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude standardisée par personne et par jour. (106 l par jour).

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.

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)

\*Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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....

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.



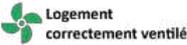
## Vue d'ensemble du logement

### Description du bien

	Description
Nombre de niveaux	1
Nombre de pièces	Maison : 12 pièces, Annexe : 2 pièces, Parties extérieures : 1 pièce
Description des pièces	Maison : Entrée de 9,77m <sup>2</sup> , Séjour de 22,32m <sup>2</sup> , Chambre 1 de 11,12m <sup>2</sup> , Chambre 2 de 8,85m <sup>2</sup> , Chambre 3 de 12,03m <sup>2</sup> , Salle d'eau de 4,34m <sup>2</sup> , Wc de 1,42m <sup>2</sup> , Cuisine de 8,88m <sup>2</sup> , Salle à manger de 10,18m <sup>2</sup> , Atelier, Chaufferie, Grenier Annexe : Abri de jardin, Atelier 2 Parties extérieures : Terrain
Mitoyenneté/Commentaires	Maison d'habitation individuelle de plain pied et annexes.
Intégration du bien dans son environnement	<p>Maison d'habitation individuelle de plain pied et annexes.</p> <p>Elle se situe en zone agricole A La zone A couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.</p> <p>Se référer au PLU et PLUI (intercommunal)</p> <p>La façade principale de la maison est orientée Ouest. Parcelle : 52,53,55 de la section ZD de la commune de Mouilleron le captif</p>
Aptitude au confort d'été	<p>L'aptitude au confort d'été de la maison est moyenne :</p> <p><u>Points positifs :</u> Les murs en parpaings sont doublé par un doublage en briques patrière avec une isolation intérieur (polystyrène de 2cm environ) , offrant un certain confort d'été mais cependant insuffisant .</p> <p><u>Points négatifs :</u> La ventilation est insuffisante, une extraction trop faible a été observée dans les pièces humides. Conséquences: Un taux d'humidité trop élevé, le développement de moisissures et la dégradation des supports.</p>



### Vue d'ensemble des équipements

Type d'équipement	Description	Etat de l'équipement
 <b>Chauffage</b>	Chaudière individuelle fioul classique installée entre 1981 et 1990 avec programmateur sans réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique	
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système de chauffage	
 <b>Climatisation</b>	Néant	
 <b>Ventilation</b>	Ventilation par entrées d'air hautes et basses	
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence centrale sans minimum de température	

### Caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales

Photo	Description	Conseil
	Murs Sud, Nord, Est, Ouest recouverts d'un enduit	Prévoir un piquage des murs extérieurs avant la mise en place d'une isolation par l'extérieur
	Chaudière au fuel à double service de 1989	Changer le système de chauffage pour un générateur plus performant (pompe à chaleur, etc...)
	Radiateur sur circuit de chauffage central	Faire vérifier le dimensionnement des radiateurs en cas de changement de générateur de chauffage par un homme de l'art



Ventilation par grilles haute et basse

Il serait souhaitable de prévoir une ventilation hygroréglable.



Combles non circulables et non accessibles (encombrement important dans le grenier)

Prévoir un désencombrement du grenier et un nettoyage du comble (présence d'encombrants)



Installation électrique, présence de plusieurs tableaux électriques (cuisine, atelier, grenier).

Il serait souhaitable de faire intervenir un homme de l'art afin de moderniser l'ensemble de l'installation électrique .



Couverture Tuiles

Avant les travaux d'isolation des murs intérieurs ou extérieurs, il serait souhaitable de faire intervenir un homme de l'art afin de vérifier l'étanchéité de la couverture.

## Pathologies et risques de pathologies

Photo	Description	Conseil
	<p>Mur Ouest (embrasure de la fenêtre coulissante de la salle à manger) présence de fissures. Conséquences : Une dégradation possible de la structure de la maison. L'ampleur de ces fissures n'a pas pu être constatée.</p>	<p>Faire appel à un spécialiste pour faire analyser les causes et solutionner cette pathologie.</p>





 Murs	Description	Isolation
Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (2 cm) donnant sur l'extérieur	insuffisante
Mur 2 Sud, Est	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation extérieure donnant sur un garage	insuffisante
 Planchers	Description	Isolation
Plancher	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toitures	Description	Isolation
Plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation extérieure (25 cm)	très bonne
 Menuiseries	Description	Isolation
Fenêtres	Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Fenêtres battantes bois, simple vitrage avec volets battants bois	insuffisante

### Observations de l'auditeur

La valeur vénale n'a pas été communiquée le jour de la visite, la seule valeur indiquée au diagnostiqueur est la valeur de la mise en vente du bien, soit 80 000 euros, c'est cette valeur à atteindre qui déterminera une dérogation pour des coûts disproportionnés, conforme à l'arrêté du 4 Mai 2022, un saut de deux classes à la première étape et le traitement des six postes sont exigés.

La reprise des dessous de toit n'est pas comprise dans le chiffrage.

L'évacuation des déchets en décharge n'est pas comprise dans le chiffrage des travaux.

Le transport des équipements du/au dépôt n'est pas compris dans le chiffrage des travaux.

Les reprises de finitions autour des ouvertures ainsi que leurs évacuations ne sont pas comprises dans le chiffrage.

La reprise de l'installation de chauffage, de plomberie et d'électricité ainsi que les réfections de peinture ne sont pas comptabilisés dans ce document.

Les superficies d'isolation et les dimensions des ouvertures sont à titre indicatives, pour la réalisation des travaux, elles seront à vérifier par un homme de l'art.

Si une isolation thermique par l'intérieur est réalisée, cela modifiera le volume chauffé (HSP, surface de référence). C'est avec cette nouvelle surface de référence que la performance énergétique et environnementale du bien devra être calculée après les travaux.

Selon les cas, il peut être souhaitable de prévoir des entrées d'air hygro-réglables sur les ouvertures (dans les ouvertures sauf dans celles de la cuisine, salle d'eau et WC).

#### \* Chiffrage / Tarification

**Les montants des préconisations de travaux ne sont qu'indicatifs, et ne peuvent être considérés comme fiables ou précis, un tel chiffrage étant du ressort d'un bureau d'études, d'un maître d'œuvre ou d'une entreprise de travaux.**

Les tarifs et chiffrages indiqués sont basés sur des prix de matériaux correspondants à une qualité standard. Ils sont susceptibles de varier en fonction des marques et de la qualité des matériaux qui seront choisis pour la réalisation des travaux. Les travaux sont chiffrés à partir de l'outil en ligne [www.batichiffrage.com](http://www.batichiffrage.com).



### \* Remplacement de chaudière et / ou changement d'énergie

En cas de retrait de l'installation de chauffage existante (générateur et stockage), il conviendra de prévoir le coût de démontage et d'enlèvement de cette dernière.

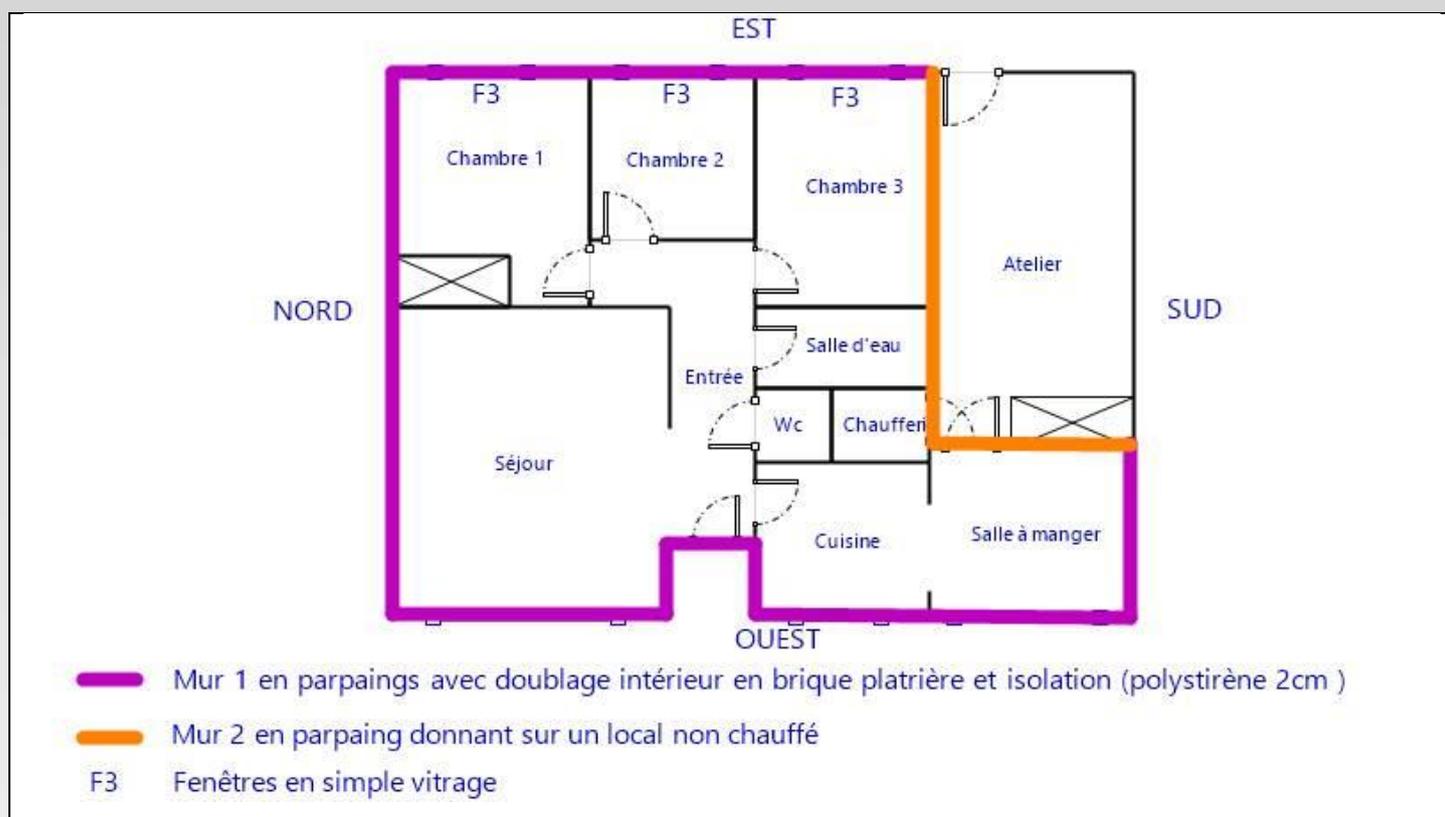
S'il s'agit d'une installation au fioul, il faudra également prévoir le coût du dégazage obligatoire de la cuve.

### \* Aides financières

Le présent audit ne constitue en rien un détail exhaustif des aides financières qui pourraient être obtenues, ces dernières étant liées aux revenus et à la situation propre de la ou des personnes qui en feront la demande et qui sont inconnues de nos services au jour de l'établissement de l'audit.

De plus, chaque cas étant particulier et lié à des conditions qui sont définies par les pouvoirs publics, il n'existe pas d'obligation de résultat entre les aides qui pourraient être mentionnées, pour lesquelles une demande pourrait être établie et les primes qui pourraient être perçues.

## Croquis de repérage





# Scénarios de travaux en un clin d'œil

Cet audit vous présente plusieurs scénarios de travaux pour ce logement, soit pour une rénovation « en une fois », soit pour une rénovation « par étapes ». Ces propositions de travaux vous permettent d'améliorer de manière significative la performance énergétique et environnementale de votre logement, et de réaliser d'importantes économies d'énergie. Des aides existent pour contribuer à financer ces travaux : vous en trouverez le détail dans les pages qui suivent.

Postes de travaux concernés	Performance énergétique et environnementale globale du logement <small>(conso. en kWhEP/m<sup>2</sup>/an et émissions en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</small>	Économies d'énergie par rapport à l'état initial <small>(énergie primaire)</small>	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux <small>(*TTC)</small>
<b>Avant travaux</b>					
	222   69   <b>E</b>		Moyen	De 2 470 € à 3 390 €	
<b>Scénario 1 « rénovation en une fois » (détails p.13)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolation des murs</li> <li>• Remplacement des menuiseries extérieures</li> <li>• Installation d'une pompe à chaleur air/eau</li> <li>• Modification du système d'ECS</li> <li>• Changement du système de ventilation</li> </ul>	55   1   <b>A</b>	<b>- 75 %</b> <small>(-167 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)</small>	Moyen	de 440 € à 680 €	≈ 50 200 €
<b>Scénario 2 « rénovation par étapes » (détails p.18)</b>					
<b>Première étape :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolation des murs</li> <li>• Remplacement des menuiseries extérieures</li> <li>• Modification du système d'ECS</li> <li>• Changement du système de ventilation</li> </ul>	91   21   <b>C</b>	<b>- 59 %</b> <small>(-131 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)</small>	Moyen	de 990 € à 1 410 €	≈ 37 700 €
<b>Deuxième étape :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation d'une pompe à chaleur air/eau</li> </ul>	55   1   <b>A</b>	<b>- 75 %</b> <small>(-167 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)</small>	Moyen	de 440 € à 680 €	≈ 12 500 €

\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

**Les montants des préconisations de travaux ne sont qu'indicatifs, et ne peuvent être considérés comme fiables ou précis, un tel chiffrage étant du ressort d'un bureau d'études, d'un maître d'œuvre ou d'une entreprise de travaux.**



# Scenario 1 « rénovation en une fois »

Il est préférable de réaliser des travaux en une fois. Le coût des travaux sera moins élevé que si vous les faites par étapes, et la performance énergétique et environnementale à terme sera meilleure.

## Les aides financières possibles pour ces travaux

Voici les principales aides que vous pouvez solliciter. Certaines aides sont sous conditions de ressources ou dépendent du type de travaux.

Aides nationales :

- **Certificats d'Economie d'Énergie (CEE)**  
**Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)**  
**MaPrimeRénov**

Aides locales :

- **Aide à l'amélioration de l'habitat : "Bonus Biosourcé" - CA La Roche-sur-Yon Agglomération**

Pour en savoir plus sur les aides, rendez-vous sur France Rénov' : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)



Pour des conseils neutres et gratuits, contactez France Rénov' : [email@france-renov.gouv.fr](mailto:email@france-renov.gouv.fr)  
tel : 08 08 80 07 00

 <b>Détail des travaux énergétiques</b>	 <b>Coût estimé (*TTC)</b>
<p><b>Murs</b></p> <p><u>Isolation des murs par l'extérieur :</u></p> <p>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.</p> <p> Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Fourniture et pose d'une isolation thermique par l'extérieur environ 80 m<sup>2</sup>, composée d'un isolant calé-chevillé en polystyrène expansé (conductivité thermique 0.038 W/m.K) d'épaisseur de 180 mm, R = 4.75. Finition par fourniture et application d'un enduit organique taloché fin (RPE). Compris traitement des angles saillants pour une longueur totale de 11 m environ. Compris traitement de 8 ouvertures pour une longueur totale des tableaux de 40 m environ.</p>	<p>17 295 €</p>
<p><b>Fenêtres</b></p> <p><u>Fenêtres des chambres :</u></p> <p> Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Fourniture et pose de 3 fenêtres PVC à double vantail, dimensions 1390 mm x 1350 mm (h), composées de deux ouvertures oscillo-battantes, non compris meneau central entre les deux battants, menuiseries de couleur blanche. Fenêtres double vitrage Uw 0.91 W/(m<sup>2</sup>.K). Les fenêtres sont équipées de poignées standard blanches.</p>	<p>1 794 €</p>

## Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau :



Fourniture et pose d'une pompe à chaleur air/eau (aérothermie), 5 kW, moyenne température, split inverter, pour chauffage seulement comprenant unité intérieure et unité extérieure reliées par 5 ml de liaisons frigorifiques (comprises), support mural, le raccordement à l'alimentation électrique (non comprise), au circuit chauffage 1 zone en attente derrière la PAC, régulateur thermostatique, clapet anti-thermosiphon, clapet anti-retour, disconnecteur, vannes, régulation sur température extérieure (sonde comprise), le massif extérieur en béton pour accueillir la PAC, non compris mise en service (station agréée : 395 €). ETAS 126% -SCOP 4

9 351 €

## ECSanitaires

Production d'eau chaude :



Fourniture et pose d'un chauffe-eau thermodynamique d'une capacité de 200 litres, posé au sol, sur air ambiant, équipé d'une résistance d'appoint 1200 W, d'une PAC 600 W COP 3.40 (+15°C) comprenant les raccordements au circuit d'eau, électrique en attente à proximité et la mise en service.  
Travaux de canalisations inclus : 5 ml de canalisation d'eau froide (cuivre) 5 ml de canalisation d'eau chaude (cuivre) 5 ml de canalisation d'évacuation Ø 32 mm (PVC) posés en apparent.

2 512 €

## Ventilation

Installation ventilation double flux et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe :



Fourniture et pose d'une VMC double flux suspendue dans les combles ou dans un vide de construction comprenant un clavier de commande, un échangeur, 1 bouche autoréglable Ø 125 mm 45/135 m³/h (cuisine), 1 bouche autoréglable 30 m³/h (pièce humide), 1 bouche autoréglable 15 m³/h (pièce humide), 5 bouche(s) d'insufflation Ø 80 mm, 1 caisson répartiteur, 30 ml de gaine isolée Ø 80 mm, 25 ml de gaine isolée Ø 125 mm, 25 ml de gaine isolée Ø 160 mm, le raccordement de l'air neuf à la tuile à douille (comprise) et le raccordement de l'air vicié à la tuile à douille (comprise).  
L'installation ne comprend pas l'alimentation électrique (ligne et protection).

8 920 €



## Détail des travaux induits



Coût estimé  
(\*TTC)

Echafaudage :

Mise en place d'un échafaudage fixe d'une surface de 100 m² comprenant le montage, le démontage en fin de travaux.  
Le transport de l'équipement du/au dépôt n'est pas compris.

Volets battants des fenêtres coulissantes :

Dépose et repose de battants de volets pour portes fenêtres, composés de quatre vantaux, non compris rebouchage des trous ni protections.  
Dépose et repose des gonds scellés comprises.

10 329 €

Volets battants des fenêtres :

Dépose et repose de battants de volets pour fenêtres, composés de deux vantaux, non compris rebouchage des trous ni protections.  
Dépose et repose des gonds scellés comprises.

#### Modification des évacuations d'eau pluviale :

Dépose et repose d'une gouttière pendante de longueur 25m, d'une descente d'eau pluviale de hauteur 12m, non compris rebouchage des trous ni protections.  
Compris dépose et repose du dauphin en ciment.

#### Piquage des enduits extérieurs :

Piquage d'enduit ancien sur 100 % de la surface.

#### Dépose des fenêtres F3 (chambres) :

Dépose de 3 fenêtres double vantail, compris la dépose des bâtis (dormants) qui ne sont pas conservés.  
Les reprises de finition et l'évacuation des anciennes menuiseries en décharge ne sont pas comprises.

#### Dépose de la chaudière fioul :

Dépose d'une chaudière existante (jusqu'à 25 kW) au fioul posée au sol compris la dépose de 5 ml de canalisations, la dépose de 5 ml de conduits de fumée, la dépose des supports.  
Dégazage, nettoyage et neutralisation au sable d'une cuve fioul enterrée de 1500 à 2000 litres.  
Evacuation des décombres non comprise.

#### Désembouage du réseau :

Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage avec circuit apparent, de plus de 12 ans, comprenant une chaudière et 8 radiateurs.

Les coûts ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper votre rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels. Il est rappelé qu'ils ont été établis suivant un repérage visuel non destructif et donc certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte. Ils ne prennent pas non plus en compte leurs volatilités dans le temps.

\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

**Attention : Se référer aux dispositions d'urbanisme en vigueur à cette adresse.**

**Les travaux induits sont ceux estimés en complément de la mise en œuvre des travaux de base. Il peut subsister des travaux induits en fonction des choix de rénovation et au fur et à mesure des démontages et de l'avancée de ces mêmes travaux.**

**Les montants des préconisations de travaux ne sont qu'indicatifs, et ne peuvent être considérés comme fiables ou précis, un tel chiffrage étant du ressort d'un bureau d'études, d'un maître d'œuvre ou d'une entreprise de travaux.** Les travaux sont chiffrés à partir de l'outil en ligne [www.batichiffage.com](http://www.batichiffage.com).

Le présent audit ne constitue en rien un détail exhaustif des aides financières qui pourraient être obtenues, ces dernières étant liées aux revenus et à la situation propre de la ou des personnes qui en feront la demande et qui sont inconnues de nos services au jour de l'établissement de l'audit.

De plus, chaque cas étant particulier et lié à des conditions qui sont définies par les pouvoirs publics, il n'existe pas d'obligation de résultat entre les aides qui pourraient être mentionnées, pour lesquelles une demande pourrait être établie et les primes qui pourraient être perçues.



### Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m <sup>2</sup> /an et kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
<b>55   1   A</b> Logement correctement ventilé	<b>- 75 %</b> (-167 kWhEP/m <sup>2</sup> /an) <b>- 89 %</b> (-193 kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	<b>- 97 %</b> (-67 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Moyen	de 440 € à 680 €	≈ 50 200 €

### Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Electrique 28 <sup>EP</sup> (12 <sup>EF</sup> )	Electrique 11 <sup>EP</sup> (5 <sup>EF</sup> )	-	Electrique 4 <sup>EP</sup> (2 <sup>EF</sup> )	Electrique 12 <sup>EP</sup> (5 <sup>EF</sup> )	55 <sup>EP</sup> (24 <sup>EF</sup> )
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation**)	de 230 € à 330 €	de 90 € à 130 €	-	de 30 € à 60 €	de 100 € à 150 €	de 450 € à 670 €

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

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)

\*Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (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 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....

\*\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



# Recommandations de l'auditeur

- **ATTENTION** cet audit n'est pas assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.  
La qualité et la précision des solutions d'amélioration proposées sont directement dépendantes de la qualité et de l'exhaustivité des données fournies à l'auditeur (plans, historique des travaux réalisés, factures des travaux précédents ...)
- **ATTENTION** : Les propositions d'améliorations basées sur un niveau de performance thermique ne doivent pas être confondues avec un cahier des charges de consultation d'entreprises. Le choix des matériaux et matériels sera du ressort de la maîtrise d'œuvre éventuellement missionnée par le client.
- Les surfaces indiquées dans ce rapport ne pourront être utilisées comme base de calcul pour la réalisation de devis de travaux de rénovation.  
Avant tout lancement de travaux vous devez faire vérifier par un professionnel qualifié la possibilité technique et la faisabilité des solutions identifiées.
- Les travaux entraînant des modifications architecturales et des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment doivent respecter les règlements d'urbanisme en vigueur à la date des travaux. Il est nécessaire de faire une demande d'autorisation préalable ou de permis de construire auprès de l'autorité compétente, avant le commencement de ces travaux.  
Liste non exhaustive des travaux concernés : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries et des volets etc.
- Certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte car non visibles et non accessibles le jour de l'audit. La prise en compte de ces pathologies sera du ressort du maître d'œuvre ou, à défaut, du maître d'ouvrage, à l'occasion des travaux.
- Ce rapport dresse un état des lieux précis de votre logement sur le plan des usages énergétiques et du bâti. Il dessine des scénarios d'améliorations permettant de réduire la consommation énergétique, tout en favorisant le confort thermique hiver comme été et la valorisation de votre patrimoine.  
Il vous aide à choisir les investissements les mieux adaptés à votre logement et à élaborer un programme de travaux pluriannuel d'économies d'énergie.
- Le plancher bas sur terre-plein ne fera pas l'objet de travaux d'isolation, cela entraînerait des travaux induits et des surcoûts disproportionnés par rapport au gain énergétique généré.
- L'isolation des combles n'a pas été traitée dans les scénarios car elle est suffisante et homogène.

## Avantages de ce scénario

- Scénario en 1 fois :  
Scénario conforme à la réglementation et compatible avec les dispositifs d'aides financières pour la rénovation énergétique (à date de rendu de l'audit énergétique).



# Scenario 2 « rénovation par étapes »

## Première étape

### Les aides financières possibles pour ces travaux

Voici les principales aides que vous pouvez solliciter. Certaines aides sont sous conditions de ressources ou dépendent du type de travaux.

aides nationales :

- **Certificats d'Economie d'Energie (CEE)**  
**Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)**  
**MaPrimeRénov**

aides locales :

- **Aide à l'amélioration de l'habitat : "Bonus Biosourcé" - CA La Roche-sur-Yon Agglomération**

Pour en savoir plus sur les aides, rendez-vous sur France Rénov' : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)



Pour des conseils neutres et gratuits, contactez France Rénov' : [email@france-renov.gouv.fr](mailto:email@france-renov.gouv.fr)  
tel : 08 08 80 07 00

 <b>Détail des travaux énergétiques</b>	 <b>Coût estimé (*TTC)</b>
<p><b>Murs</b></p> <p><u>Isolation des murs par l'extérieur :</u></p> <p>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.</p> <p> Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Fourniture et pose d'une isolation thermique par l'extérieur environ 80 m<sup>2</sup>, composée d'un isolant calé-chevillé en polystyrène expansé (conductivité thermique 0.038 W/m.K) d'épaisseur de 180 mm, R = 4.75. Finition par fourniture et application d'un enduit organique taloché fin (RPE). Compris traitement des angles saillants pour une longueur totale de 11 m environ. Compris traitement de 8 ouvertures pour une longueur totale des tableaux de 40 m environ.</p>	<p>17 295 €</p>
<p><b>Fenêtres</b></p> <p><u>Fenêtres des chambres :</u></p> <p> Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Fourniture et pose de 3 fenêtres PVC à double vantail, dimensions 1390 mm x 1350 mm (h), composées de deux ouvertures oscillo-battantes, non compris meneau central entre les deux battants, menuiseries de couleur blanche. Fenêtres double vitrage Uw 0.91 W/(m<sup>2</sup>.K). Les fenêtres sont équipées de poignées standard blanches.</p>	<p>1 794 €</p>

## ECSanitaires

### Production d'eau chaude :



Fourniture et pose d'un chauffe-eau thermodynamique d'une capacité de 200 litres, posé au sol, sur air ambiant, équipé d'une résistance d'appoint 1200 W, d'une PAC 600 W COP 3.40 (+15°C) comprenant les raccordements au circuit d'eau, électrique en attente à proximité et la mise en service. Travaux de canalisations inclus : 5 ml de canalisation d'eau froide (cuivre) 5 ml de canalisation d'eau chaude (cuivre) 5 ml de canalisation d'évacuation Ø 32 mm (PVC) posés en apparent.

2 512 €

## Ventilation

### Installation ventilation double flux et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe :



Fourniture et pose d'une VMC double flux suspendue dans les combles ou dans un vide de construction comprenant un clavier de commande, un échangeur, 1 bouche autoréglable Ø 125 mm 45/135 m³/h (cuisine), 1 bouche autoréglable 30 m³/h (pièce humide), 1 bouche autoréglable 15 m³/h (pièce humide), 5 bouche(s) d'insufflation Ø 80 mm, 1 caisson répartiteur, 30 ml de gaine isolée Ø 80 mm, 25 ml de gaine isolée Ø 125 mm, 25 ml de gaine isolée Ø 160 mm, le raccordement de l'air neuf à la tuile à douille (comprise) et le raccordement de l'air vicié à la tuile à douille (comprise). L'installation ne comprend pas l'alimentation électrique (ligne et protection).

8 920 €



## Détail des travaux induits



## Coût estimé (\*TTC)

### Echafaudage :

Mise en place d'un échafaudage fixe d'une surface de 100 m² comprenant le montage, le démontage en fin de travaux.  
Le transport de l'équipement du/au dépôt n'est pas compris.

### Volets battants des fenêtres coulissantes :

Dépose et repose de battants de volets pour portes fenêtres, composés de quatre vantaux, non compris rebouchage des trous ni protections.  
Dépose et repose des gonds scellés comprises.

### Volets battants des fenêtres :

Dépose et repose de battants de volets pour fenêtres, composés de deux vantaux, non compris rebouchage des trous ni protections.  
Dépose et repose des gonds scellés comprises.

7 169 €

### Modification des évacuations d'eau pluviale :

Dépose et repose d'une gouttière pendante de longueur 25m, d'une descente d'eau pluviale de hauteur 12m, non compris rebouchage des trous ni protections.  
Compris dépose et repose du dauphin en ciment.

### Piquage des enduits extérieurs :

Piquage d'enduit ancien sur 100 % de la surface.

### Dépose des fenêtres F3 (chambres) :

Dépose de 3 fenêtres double vantail, compris la dépose des bâtis (dormants) qui ne sont pas conservés.  
Les reprises de finition et l'évacuation des anciennes menuiseries en décharge ne sont pas comprises.

Les coûts ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper votre rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels. Il est rappelé qu'ils ont été établis suivant un repérage visuel non destructif et donc certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte. Ils ne prennent pas non plus en compte leurs volatilités dans le temps.

\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

Attention : Se référer aux dispositions d'urbanisme en vigueur à cette adresse.

Les travaux induits sont ceux estimés en complément de la mise en œuvre des travaux de base. Il peut subsister des travaux induits en fonction des choix de rénovation et au fur et à mesure des démontages et de l'avancée de ces mêmes travaux.

**Les montants des préconisations de travaux ne sont qu'indicatifs, et ne peuvent être considérés comme fiables ou précis, un tel chiffrage étant du ressort d'un bureau d'études, d'un maître d'œuvre ou d'une entreprise de travaux.**

Les travaux sont chiffrés à partir de l'outil en ligne [www.batichiffrage.com](http://www.batichiffrage.com).

Le présent audit ne constitue en rien un détail exhaustif des aides financières qui pourraient être obtenues, ces dernières étant liées aux revenus et à la situation propre de la ou des personnes qui en feront la demande et qui sont inconnues de nos services au jour de l'établissement de l'audit.

De plus, chaque cas étant particulier et lié à des conditions qui sont définies par les pouvoirs publics, il n'existe pas d'obligation de résultat entre les aides qui pourraient être mentionnées, pour lesquelles une demande pourrait être établie et les primes qui pourraient être perçues.



### Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m <sup>2</sup> /an et kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
<b>91   21</b> Logement correctement ventilé	<b>- 59 %</b> (-131 kWhEP/m <sup>2</sup> /an) <b>- 65 %</b> (-141 kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	<b>- 69 %</b> (-48 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Moyen	de 990 € à 1 410 €	≈ 37 700 €

### Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Fioul 63 <sub>EP</sub> (63 <sub>EF</sub> )	Electrique 11 <sub>EP</sub> (5 <sub>EF</sub> )	-	Electrique 4 <sub>EP</sub> (2 <sub>EF</sub> )	Electrique 13 <sub>EP</sub> (5 <sub>EF</sub> )	91 <sub>EP</sub> (76 <sub>EF</sub> )
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 710 € à 970 €	de 120 € à 170 €	-	de 40 € à 70 €	de 130 € à 190 €	de 1 000 € à 1 400 €

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

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.

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)

\*Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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....

\*\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



# Scénario 2 « rénovation par étapes »

## Deuxième étape

### Les aides financières possibles pour ces travaux

Voici les principales aides que vous pouvez solliciter. Certaines aides sont sous conditions de ressources ou dépendent du type de travaux.

aides nationales :

- **Certificats d'Economie d'Energie (CEE)**  
**Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)**  
**MaPrimeRénov**

aides locales :

- **Aide à l'amélioration de l'habitat : "Bonus Biosourcé" - CA La Roche-sur-Yon Agglomération**

Pour en savoir plus sur les aides, rendez-vous sur France Rénov' : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)



Pour des conseils neutres et gratuits, contactez France Rénov' : [email@france-renov.gouv.fr](mailto:email@france-renov.gouv.fr)  
tel : 08 08 80 07 00

 <b>Détail des travaux énergétiques</b>	 <b>Coût estimé (*TTC)</b>
<p><b>Chauffage</b></p> <p><u>Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau :</u></p> <p> Fourniture et pose d'une pompe à chaleur air/eau (aérothermie), 5 kW, moyenne température, split inverter, pour chauffage seulement comprenant unité intérieure et unité extérieure reliées par 5 ml de liaisons frigorifiques (comprises), support mural, le raccordement à l'alimentation électrique (non comprise), au circuit chauffage 1 zone en attente derrière la PAC, régulateur thermostatique, clapet anti-thermosiphon, clapet anti-retour, disconnecteur, vannes, régulation sur température extérieure (sonde comprise), le massif extérieur en béton pour accueillir la PAC, non compris mise en service (station agréée : 395 €). ETAS 126% -SCOP 4</p>	<p>9 351 €</p>
<p><b>Détail des travaux induits</b></p> <p><u>Dépose de la chaudière fioul :</u></p> <p>Dépose d'une chaudière existante (jusqu'à 25 kW) au fioul posée au sol compris la dépose de 5 ml de canalisations, la dépose de 5 ml de conduits de fumée, la dépose des supports. Dégazage, nettoyage et neutralisation au sable d'une cuve fioul enterrée de 1500 à 2000 litres. Evacuation des décombres non comprise.</p> <p><u>Désembouage du réseau :</u></p> <p>Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage avec circuit apparent, de plus de 12 ans, comprenant une chaudière et 8 radiateurs.</p>	<p>3 160 €</p>

Les coûts ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper votre rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels. Il est rappelé qu'ils ont été établis suivant un repérage visuel non destructif et donc certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte. Ils ne prennent pas non plus en compte leurs volatilités dans le temps.

\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

Attention : Se référer aux dispositions d'urbanisme en vigueur à cette adresse.

Les travaux induits sont ceux estimés en complément de la mise en œuvre des travaux de base. Il peut subsister des travaux induits en fonction des choix de rénovation et au fur et à mesure des démontages et de l'avancée de ces mêmes travaux.

**Les montants des préconisations de travaux ne sont qu'indicatifs, et ne peuvent être considérés comme fiables ou précis, un tel chiffrage étant du ressort d'un bureau d'études, d'un maître d'œuvre ou d'une entreprise de travaux.**

Les travaux sont chiffrés à partir de l'outil en ligne [www.batichiffage.com](http://www.batichiffage.com).

Le présent audit ne constitue en rien un détail exhaustif des aides financières qui pourraient être obtenues, ces dernières étant liées aux revenus et à la situation propre de la ou des personnes qui en feront la demande et qui sont inconnues de nos services au jour de l'établissement de l'audit.

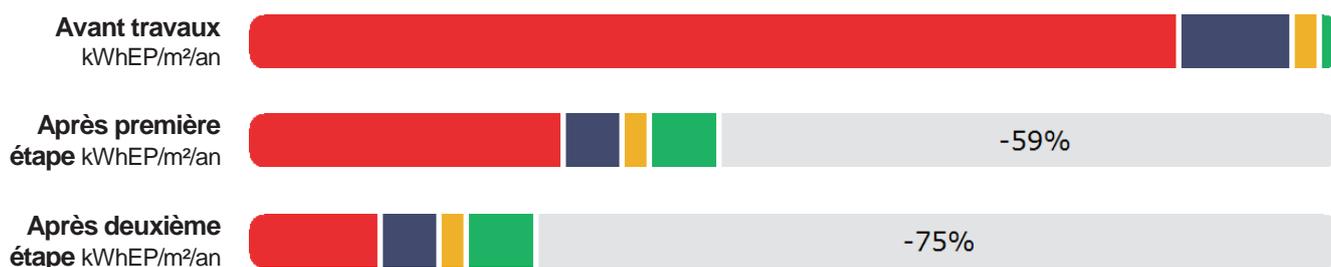
De plus, chaque cas étant particulier et lié à des conditions qui sont définies par les pouvoirs publics, il n'existe pas d'obligation de résultat entre les aides qui pourraient être mentionnées, pour lesquelles une demande pourrait être établie et les primes qui pourraient être perçues.



### Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m <sup>2</sup> /an et kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
<b>55   1   A</b> 	<b>- 75 %</b> (-167 kWhEP/m <sup>2</sup> /an) <b>- 89 %</b> (-193 kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	<b>- 97 %</b> (-67 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)		de 440 € à 680 €	≈ 12 500 €

### Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Electrique 28 <sub>EP</sub> (12 <sub>EF</sub> )	Electrique 11 <sub>EP</sub> (5 <sub>EF</sub> )	-	Electrique 4 <sub>EP</sub> (2 <sub>EF</sub> )	Electrique 12 <sub>EP</sub> (5 <sub>EF</sub> )	55 <sub>EP</sub> (24 <sub>EF</sub> )
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 230 € à 330 €	de 90 € à 130 €	-	de 30 € à 60 €	de 100 € à 150 €	de 450 € à 670 €

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

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)  
 \*Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (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 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...

\*\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



# Recommandations de l'auditeur

- **ATTENTION** cet audit n'est pas assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.  
La qualité et la précision des solutions d'amélioration proposées sont directement dépendantes de la qualité et de l'exhaustivité des données fournies à l'auditeur (plans, historique des travaux réalisés, factures des travaux précédents ...)
- **ATTENTION** : Les propositions d'améliorations basées sur un niveau de performance thermique ne doivent pas être confondues avec un cahier des charges de consultation d'entreprises. Le choix des matériaux et matériels sera du ressort de la maîtrise d'œuvre éventuellement missionnée par le client.
- Les surfaces indiquées dans ce rapport ne pourront être utilisées comme base de calcul pour la réalisation de devis de travaux de rénovation.  
Avant tout lancement de travaux vous devez faire vérifier par un professionnel qualifié la possibilité technique et la faisabilité des solutions identifiées.
- Les travaux entraînant des modifications architecturales et des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment doivent respecter les règlements d'urbanisme en vigueur à la date des travaux. Il est nécessaire de faire une demande d'autorisation préalable ou de permis de construire auprès de l'autorité compétente, avant le commencement de ces travaux.  
Liste non exhaustive des travaux concernés : isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries et des volets etc.
- Certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte car non visibles et non accessibles le jour de l'audit. La prise en compte de ces pathologies sera du ressort du maître d'œuvre ou, à défaut, du maître d'ouvrage, à l'occasion des travaux.
- Ce rapport dresse un état des lieux précis de votre logement sur le plan des usages énergétiques et du bâti. Il dessine des scénarios d'améliorations permettant de réduire la consommation énergétique, tout en favorisant le confort thermique hiver comme été et la valorisation de votre patrimoine.  
Il vous aide à choisir les investissements les mieux adaptés à votre logement et à élaborer un programme de travaux pluriannuel d'économies d'énergie.
- Le plancher bas sur terre-plein ne fera pas l'objet de travaux d'isolation, cela entraînerait des travaux induits et des surcoûts disproportionnés par rapport au gain énergétique généré.
- L'isolation des combles n'a pas été traitée dans les scénarios car elle est suffisante et homogène.

## Avantages de ce scénario

- Scénario en 2 fois :

Ce scénario vous permet d'échelonner financièrement les différents travaux et de faire les plus urgents. Cependant, faites attention entre les interactions et les interfaces entre les différents postes de travaux. Résolution des problèmes d'inconfort thermique à l'étage (trop chaud en période estivale)



## Traitement des interfaces

Le traitement des interfaces entre les postes de travaux lors d'une rénovation énergétique revêt une importance cruciale. Ces points de jonction entre différents éléments structurels, tels que les murs, les planchers et les fenêtres, jouent un rôle déterminant dans l'efficacité énergétique et le confort thermique du bâtiment.

Une réflexion sur l'ensemble des lots de travaux permet d'éviter les impasses de rénovation, de s'assurer de la gestion appropriée des interfaces pour minimiser les ponts thermiques et d'assurer l'étanchéité à l'air. Cette réflexion permet de réduire les pertes d'énergie et d'assurer le respect des bonnes pratiques pour faire face au problème d'humidité, afin d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur et à la préservation santé des occupants.

Vous pouvez consulter le guide réalisé par l'ADEME, [Travaux par étapes : les points de vigilance](https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5492-travaux-par-etapes-les-points-de-vigilance.html). Ce guide fournit des conseils pertinents pour garantir un traitement efficace des interfaces entre 2 lots de travaux réalisés non simultanément sur le chantier, dans une démarche de rénovation performante.

<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5492-travaux-par-etapes-les-points-de-vigilance.html>

## 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.

### type d'entretien

	<b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
	<b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
	<b>Radiateur</b>	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
	<b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement



# Les principales phases du parcours de rénovation énergétique

1

## Définition du projet de rénovation

→ Préparez votre projet : choix des travaux, renseignement sur les aides, organisation du chantier et de l'articulation entre les artisans...

→ Inspirez-vous des propositions de travaux détaillées dans ce document

→ Mon Accompagnateur Rénov' assure un accompagnement adapté et personnalisé des ménages afin de renforcer la qualité et l'efficacité des travaux de rénovation énergétique qu'ils engagent. Les ménages doivent obligatoirement avoir recours à MAR' agréés par l'Anah (ou ses délégations) pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné.



Identifiez l'Accompagnateur Rénov' le plus proche de chez vous : <https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov>



Vous pouvez être accompagné dans votre préparation de projet par un conseiller France Rénov. Ce conseil est neutre, gratuit et indépendant. Trouvez un conseiller près de chez vous : [france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)

2

## Recherche des artisans et demandes de devis

→ Un conseiller France Rénov' peut vous orienter vers des professionnels compétents tout au long de votre projet de rénovation

→ Pour trouver un artisan ou une entreprise, demandez à vos proches et regardez les avis laissés sur internet

→ Pour obtenir des aides, vous devez recourir à un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

→ Lorsque vous avez reçu des devis, vous pouvez lancer votre demandes d'aides. Ne signez pas les devis avant de l'avoir fait.



Pour obtenir une aide financière, il est nécessaire de recourir à un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Trouvez votre artisan ici :

[france-renov.gouv.fr/annuaire-rge](https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge)

3

## Demande d'aides financières

→ MaPrimeRénov' et les aides CEE sont les principales aides à la rénovation énergétique, calculées en fonction de vos revenus et des types de travaux réalisés.

→ Il existe d'autres aides en fonction de votre situation.

→ Une fois que vous recevez la confirmation de l'attribution des différentes aides financières et de leurs montants prévisionnels, vous pouvez signer les devis et engager les travaux



Estimez les aides auxquelles vous avez droit sur Simul'aides :

<https://france-renov.gouv.fr/aides/simulation>

Créez votre compte MaPrimeRénov' :

[maprimerenov.gouv.fr/prweb](https://maprimerenov.gouv.fr/prweb)



Vous pouvez également faire une demande d'éco-Prêt à Taux Zéro. Retrouvez la liste des banques qui le proposent ici :

[www2.sqfgas.fr/etablisements-affilies](https://www2.sqfgas.fr/etablisements-affilies)

4

## Lancement et réalisation des travaux après dépôt de votre dossier d'aides

→ Lancement et suivi des travaux

→ Lorsque le chantier est important, il peut être utile de faire appel à un maître d'œuvre (architecte ou bureau d'études techniques) dès le début de votre projet, dont la mission sera d'assurer la bonne réalisation des travaux et la cohérence entre les différents corps d'état.

→ Si vous ne faites pas appel à une maîtrise d'œuvre, nous vous conseillons de rassembler au moins une fois l'ensemble des artisans pour qu'ils se rencontrent et se coordonnent dans la réalisation des travaux.

5

## Réception des travaux

→ À la réception, les travaux doivent être terminés. Ne réceptionnez pas des travaux avant d'avoir vérifié que ceux-ci sont correctement exécutés.

→ Lorsque les travaux sont terminés, transmettez les factures sur votre espace MaPrimeRénov' et effectuez votre demande de paiement. Faites de même pour les autres aides sollicitées.



Si vous ne faites pas appel à une maîtrise d'œuvre, vous pouvez vous aider de fiches de réception de travaux standardisées, par exemple celles du programme Profeel :

<https://programmeprofeel.fr/ressources/28-fichespratiques-pour-faciliter-la-reception-de-vos-travaux/>





## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par l'auditeur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document.

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**  
 Référence de l'audit : ██████████\_MT\_220825\_10882615  
 Date de visite du bien : **22/08/2025**  
 Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**  
 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement de l'audit : **3CL-DPE 2021**  
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**  
 Référence de la parcelle cadastrale : **ZD 52,53,55**

Justificatifs fournis pour établir l'audit :  
**Notices techniques des équipements**  
**Rapport mentionnant la composition des parois**  
**Photographies des travaux**

**Contexte de l'audit énergétique** : Réalisé dans le cadre d'une transaction

**Informations société** : BEN SARL 66 Route de la Châtaigneraie 85120 ANTIGNY  
 Tél. : 02 51 87 85 50 - N°SIREN : 504 764 770 - Compagnie d'assurance : Klarity n° CDIAGK001473

### Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Plan de masse
- Diag Carrez/Boutin
- Taxe d'habitation
- Relevé de propriété
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Factures de travaux
- Justificatifs Crédit d'impôt
- Déclaration préalable des travaux de rénovation
- Cahier des charges / Programme de travaux

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	85 Vendée
Altitude	 Donnée en ligne	68 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	88,91 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,39 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
<b>Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré 61,95 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré oui
	Epaisseur isolant	 Document fourni 2 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
<b>Mur 2 Sud, Est</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré 18,9 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré un garage
	Surface Aiu	 Observé / mesuré 18,9 m <sup>2</sup>

	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé	
	Surface Aue		Observé / mesuré	18.90 m²	
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	isolé	
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux	
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation		Observé / mesuré	oui (observation indirecte)	
	Année isolation		Valeur par défaut	1948 - 1974	
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu	
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	88,91 m²	
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un terre-plein	
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé	
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	32.21 m	
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	88.91 m²	
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1948 - 1974	
<b>Plafond</b>	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	88,91 m²	
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé	
	Surface Aiu		Observé / mesuré	88,91 m²	
	Surface Aue		Observé / mesuré	115.58 m²	
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé	
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond sous solives bois	
	Isolation		Observé / mesuré	oui	
	Epaisseur isolant		Document fourni	25 cm	
<b>Fenêtre 1 Ouest</b>	Surface de baies		Observé / mesuré	1,61 m²	
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest	
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes	
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques	
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage	
		Epaisseur lame air		Document fourni	12 mm
		Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
		Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
		Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
		Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
		Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
		Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
		Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Fenêtre 2 Ouest</b>	Surface de baies		Observé / mesuré	10,71 m²	
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest	
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes	
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques	
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage	
		Epaisseur lame air		Document fourni	12 mm
		Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
		Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Air
		Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
		Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm

Fenêtre 3 Est	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	 Observé / mesuré	5,63 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Pont Thermique 1	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	14,6 m
Pont Thermique 2	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Sud, Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	32,2 m
Pont Thermique 3	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est / Refend
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4,4 m
Pont Thermique 4	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITE / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8,5 m

## Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré Ventilation par entrées d'air hautes et basses
	Façades exposées	 Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 1
	Type générateur	 Observé / mesuré Fioul - Chaudière fioul classique installée entre 1981 et 1990
	Année installation générateur	 Document fourni 1989
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Fioul
	Çper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré non
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré non
	Type émetteur	 Observé / mesuré Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré 1989 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
Type de chauffage	 Observé / mesuré central	
Equipement intermittence	 Observé / mesuré Avec intermittence centrale sans minimum de température	
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 1

Type générateur	 Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul classique installée entre 1981 et 1990
Année installation générateur	 Observé / mesuré	1989
Energie utilisée	 Observé / mesuré	Fioul
Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Type de production	 Observé / mesuré	instantanée

#### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.



# Certificat de compétences Diagnostic Immobilier

N° CPDI4507 Version 011

Je soussigné, Olivier Perez, Président d'I.Cert, atteste que :

## Monsieur THIBAUD Mathieu

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 27/09/2024 - Date d'expiration : 26/09/2031
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 27/09/2024 - Date d'expiration : 26/09/2031
Audit Energétique	Audit Energétique (2) Date d'effet : 24/03/2025 - Date d'expiration : 19/10/2031
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (3) Date d'effet : 20/10/2024 - Date d'expiration : 19/10/2031
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (4) Date d'effet : 20/11/2018 - Date d'expiration : 19/11/2025
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (5) Date d'effet : 02/08/2018 - Date d'expiration : 31/07/2025
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 12/10/2024 - Date d'expiration : 11/10/2031
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (1) Date d'effet : 27/09/2024 - Date d'expiration : 26/09/2031

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

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse <https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 24/03/2025.

- (1) Arrêté du 1er juin 2015 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic en électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.  
(2) Décret n° 2023-1229 du 10 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs intervenant dans le domaine de l'audit énergétique et dans l'audit de l'efficacité énergétique des bâtiments.  
(3) Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables à la certification de personnes et aux organismes de certification.  
(4) Arrêté du 9 juillet 2023 modifiant les critères de certification des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.  
(5) Arrêté du 6 avril 2007 modifiant les critères de certification de compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**I.Cert**  
Institut de Certification

Certification de personnes  
Diagnostic Immobilier  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K  
35760 Saint-Grégoire

**cofrax**  
ALLOCATION  
ET AIDES  
POUR  
L'ACCREDITATION  
DES PERSONNES  
INTERVENANT

CPE DI DR 11 rev20





Photo PhDPE001  
Ouvrage :  
Description : Epaisseur isolant



Photo PhDPE002  
Ouvrage : Fenêtre  
Description : Fenêtre Epaisseur



Photo PhDPE003  
Ouvrage : Fenêtre  
Description : Fenêtre Epaisseur



Photo PhDPE005  
Ouvrage : Chauffage  
Description : année d'installation



Photo PhDPE006  
Ouvrage :  
Description : Epaisseur isolant



Photo PhDPE007  
Ouvrage : Façade Ouest



Photo PhDPE008  
Ouvrage : Façade EST



Photo PhDPE009  
Ouvrage : Pignon Sud



Photo PhDPE010  
Ouvrage : Pignon Nord

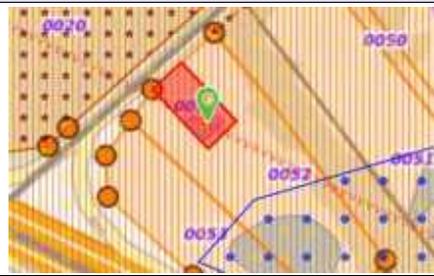


Photo PhDPE011  
Ouvrage : Zone A



Photo PhDPE012  
Ouvrage : Zone A



Photo PhDPE013  
Ouvrage : Zone A

**E-MAIDIAG**

66 route de La Chataigneraie / Place du  
Dauphin  
85 ANTIGNY / FONTENAY-LE-COMTE  
Tél : 0251878550  
agence85@e-maidiag.fr

**SAS GRANGER-GUIBERT**

12 rue de Verdun  
85000 LA ROCHE SUR YON

**Date :** 27/08/2025

**Objet :** RAIMONDEAU

**Adresse chantier :** 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF

**PROJET N° 10882615**

N°	Libellé	Qté	U	PU HT	Total HT	TVA
1	<b>ETAPE 1</b>					
	<b><u>Ventilation double flux</u></b> Fourniture et pose d'une VMC double flux suspendue dans les combles ou dans un vide de construction comprenant un clavier de commande, un échangeur, 1 bouche autoréglable Ø 125 mm 45/135 m³/h (cuisine), 1 bouche autoréglable 30 m³/h (pièce humide), 1 bouche autoréglable 15 m³/h (pièce humide), 5 bouche(s) d'insufflation Ø 80 mm, 1 caisson répartiteur, 30 ml de gaine isolée Ø 80 mm, 25 ml de gaine isolée Ø 125 mm, 25 ml de gaine isolée Ø 160 mm, le raccordement de l'air neuf à la tuile à douille (comprise) et le raccordement de l'air vicié à la tuile à douille (comprise). L'installation ne comprend pas l'alimentation électrique (ligne et protection).	1,00	U	8 454,89 €	8 454,89 €	5,50%
1.1						
	<b><u>Echafaudage</u></b> Mise en place d'un échafaudage fixe d'une surface de 100 m² comprenant le montage, le démontage en fin de travaux. Le transport de l'équipement du/au dépôt n'est pas compris.	1,00	forf.	714,00 €	714,00 €	5,50%
1.2						
	<b><u>Volets des fenêtres coulissantes</u></b> Dépose et repose de battants de volets pour portes fenêtres, composés de quatre vantaux, non compris rebouchage des trous ni protections. Dépose et repose des gonds scellés comprises.	2,00	Forf	213,90 €	427,80 €	5,50%
1.3						
	<b><u>Volets des fenêtres (coté jardin)</u></b> Dépose et repose de battants de volets pour fenêtre, composés de deux vantaux, non compris rebouchage des trous ni protections. Dépose et repose des gonds scellés comprises.	3,00	Forf	98,27 €	294,81 €	5,50%
1.4						
	<b><u>Modification des évacuations d'eau pluviale</u></b> Dépose et repose d'une gouttière pendante de longueur 25m, d'une descente d'eau pluviale de hauteur 12m, non compris rebouchage des trous ni protections. Compris dépose et repose du dauphin en ciment.	1,00	Forf	859,26 €	859,26 €	5,50%
1.5						
	<b><u>Piquage des enduits extérieurs</u></b> Piquage d'enduit ancien sur 100 % de la surface.	100,00	m²	42,84 €	4 284,00 €	5,50%
1.6						

N°	Libellé	Qté	U	PU HT	Total HT	TVA
<b>Isolation extérieure</b>						
1.7	Fourniture et pose d'une isolation thermique par l'extérieur environ 80 m², composée d'un isolant calé-chevillé en polystyrène expansé (conductivité thermique 0.038 W/m.K) d'épaisseur de 180 mm, R = 4.75. Finition par fourniture et application d'un enduit organique taloché fin (RPE). Compris traitement des angles saillants pour une longueur totale de 11 m environ. Compris traitement de 8 ouvertures pour une longueur totale des tableaux de 40m environ.	80,00	m²	204,92 €	16 393,60 €	5,50%
<b>Dépose des fenêtres F3 (chambres)</b>						
1.8	Dépose d'une fenêtre double vantail, compris la dépose du bâti (dormant) qui n'est pas conservé. Les reprises de finition et l'évacuation de l'ancienne menuiserie en décharge ne sont pas comprises.	3,00	U	71,40 €	214,20 €	5,50%
<b>Fenêtres des chambres</b>						
1.9	Fourniture et pose d'une fenêtre PVC à double vantail, dimensions 1390 mm x 1350 mm (h), composée de deux ouvertures oscillo-battante(s), non compris meneau central entre les deux battants, menuiserie de couleur blanche. Fenêtre double vitrage Uw 0.91 W/(m².K). La fenêtre est équipée de poignée(s) standard blanche(s).	3,00	U	566,97 €	1 700,91 €	5,50%
<b>Production d'eau chaude</b>						
1.10	Fourniture et pose d'un chauffe-eau thermodynamique d'une capacité de 200 litres, posé au sol, sur air ambiant, équipé d'une résistance d'appoint 1200 W, d'une PAC 600 W COP 3,40 (+15°C) comprenant les raccordements au circuit d'eau, électrique en attente à proximité et la mise en service. Travaux de canalisations inclus : 5 ml de canalisation d'eau froide (cuivre) 5 ml de canalisation d'eau chaude (cuivre) 5 ml de canalisation d'évacuation Ø 32 mm (PVC) posés en apparent.	1,00	U	2 381,51 €	2 381,51 €	5,50%
<b>Sous total HT ETAPE 1 :</b>					<b>35 724,98 €</b>	
<b>2</b>	<b>ETAPE 2</b>					
<b>Dépose de la chaudière</b>						
2.1	Dépose d'une chaudière existante (jusqu'à 25 kW) au fioul posée au sol compris la dépose de 5 ml de canalisations, la dépose de 5 ml de conduits de fumée, la dépose des supports. Dégazage, nettoyage et neutralisation au sable d'une cuve fioul enterrée de 1500 à 2000 litres. Evacuation des décombres non comprise.	1,00	U	2 391,60 €	2 391,60 €	5,50%
<b>Désembouage du réseau</b>						
2.2	Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage avec circuit apparent, de plus de 12 ans, comprenant une chaudière et 8 radiateurs.	1,00	U	603,89 €	603,89 €	5,50%
<b>Pompe à chaleur Air-Eau</b>						
2.3	Fourniture et pose d'une pompe à chaleur air/eau (aérothermie), 5 kW, moyenne température, split inverter, pour chauffage seulement comprenant unité intérieure et unité extérieure reliées par 5 ml de liaisons frigorifiques (comprises), support mural, le raccordement à l'alimentation électrique (non comprise), au circuit chauffage 1 zone en attente derrière la PAC, régulateur thermostatique, clapet anti-thermosiphon, clapet anti-retour, disconnecteur, vannes, régulation sur température extérieure (sonde comprise), le massif extérieur en béton pour accueillir la PAC, non compris mise en service (station agréée : 395 €), ETAS 126% -SCOP 4	1,00	U	8 863,57 €	8 863,57 €	5,50%
<b>Sous total HT ETAPE 2 :</b>					<b>11 859,06 €</b>	

<b>Total HT :</b>	<b>47 584,04 €</b>
<b>TVA (5.5 %) :</b>	<b>2 617,12 €</b>
<b>Total TTC :</b>	<b>50 201,16 €</b>

---

Code APE : 948A

Page 3/3



## Formulaire consentement traitement données personnelles, à l'attention du client commanditaire du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de l'audit énergétique<sup>1</sup>, avant leur réalisation

En application de la réglementation<sup>2</sup>, le diagnostiqueur réalisant le DPE et l'audit énergétique pour votre compte est soumis à des contrôles ayant pour objet de vérifier sa capacité à réaliser un audit dans le respect des exigences réglementaires. Ces contrôles participent à l'amélioration de la qualité de la réalisation des DPE et des audits énergétiques.

Afin de pouvoir organiser les modalités pratiques de ces contrôles, l'organisme<sup>3</sup> chargé de contrôler votre diagnostiqueur peut être amené à vous contacter. Pour cela, et sous réserve de votre consentement, vos données personnelles (nom, prénom, adresse mail et/ou numéro de téléphone) sont collectées et traitées par l'Ademe lors de la transmission des rapports DPE et audit et transmises à l'organisme de contrôle.

Ces données seront stockées pour une durée de 1 an, et vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou de limitation du traitement de ces données. Plus d'informations sont disponibles dans la notice relative au traitement de ces données accessible à <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/ressources> dans l'onglet « Traitement de vos données ».

Il est à noter que le consentement au traitement de vos données n'équivaut pas au consentement pour réaliser le contrôle dans le bien concerné ; votre accord pour l'organisation de ce contrôle vous sera demandé séparément.

**Oui, je consens à ce que mes données personnelles** (inscrites ci-dessous) **soient traitées** par l'Ademe et l'organisme de certification dans le cadre des missions de contrôle des compétences des diagnostiqueurs

[Si oui] A REMPLIR :

NOM : GOUBERT PRENOM : CYRIL

ADRESSE MAIL : \_\_\_\_\_ N° TELEPHONE : 06 24 76 32 04

**Non, je refuse que mes données soient collectées.**

Fait le 22/8/2025, à La Roche / Y

Signature

<sup>1</sup> Si ce client est mandaté par un tiers, ce sont les données de ce tiers qui sont traitées, dès lors que le mandat l'autorise.

<sup>2</sup> Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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, notamment le paragraphe 2.5.3 de son annexe 1.

Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment le paragraphe 8.2 de son annexe III.

<sup>3</sup> Il s'agit d'un organisme de certification, dont le nom est mentionné en première page du DPE ou de l'audit énergétique.

**Nota :** par ailleurs, pour les propriétaires du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique, 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-Audit 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 de l'audit. 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-Audit (<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>).

**CYRIL GUIBERT  
COMMISSAIRE DE JUSTICE**

12 Rue de Verdun - BP 114  
85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX

☎ 02.51.62.33.48    [contact@grangerguibert.com](mailto:contact@grangerguibert.com)

[www.grangerguibert.com](http://www.grangerguibert.com)



**PREMIÈRE EXPÉDITION**

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MIL VINGT CINQ**

**LE VENDREDI VINGT-DEUX AOÛT à 08 h 45**

**A LA REQUÊTE DE :**

La SELARL HIROU, prise en la personne de Maître Laurent HIROU, es-qualité de mandataire de la liquidation judiciaire de Madame Marie-Annick [REDACTED] divorcée [REDACTED], demeurant au 8 Rue Labourdonnais – CS 61053 à SAINT DENIS CEDEX – FRANCE (97404),

Représentée par Maître François CUFU, de la SELARL DGCD AVOCATS, Avocat plaidant au Barreau de LA ROCHE SUR YON.

## **EXPOSÉ**

- ✓ Maître CUF I me requiert, en vue d'engager une procédure de vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON du bien immobilier suivant : maison d'habitation située Commune de MOUILLERON LE CAPTIF (85000) Lieudit "la Douve" n°3, cadastré section ZD n°55 pour une contenance de 05a 60ca, ZD n°52 pour une contenance de 43a 40ca et ZD n°53 pour une contenance de 29a 80ca, sur une mise à prix de 80.000€ (quatre-vingts mille euros).
- ✓ Qu'en effet, un jugement a été rendu par le Juge aux affaires familiales près le Tribunal Judiciaire de LAROCHE SUR YON en date du 31 mai 2024, lequel a ordonné le partage de l'indivision existant entre Monsieur Hervé [REDACTED] et Madame Marie-Annick [REDACTED] divorcée [REDACTED].
- ✓ Ce jugement a indiqué qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble, le cas échéant accompagné de toutes personnes qualifiées en vue de l'établissement des diagnostics prévus par l'article R. 322-3 du Code des Procédures Civiles
- ✓ Que Maître CUF I me requiert désormais de dresser un procès-verbal de description dans les conditions fixées par les articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, EN VERTU ET POUR L'EXECUTION du jugement précité,

Requis à cet effet,

***Je, Cyril GUIBERT, COMMISSAIRE DE JUSTICE, membre de la Société à responsabilité Limitée GRANGER GUIBERT, société titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence des SABLES D'OLONNE, 11 rue Éric Tabarly – Bât C PETRA (Me GRANGER y affecté) et titulaire également d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de LA ROCHE SUR YON (Vendée) (Me GUIBERT et Me LABAT, y affectés), y domicilié 12 Rue de Verdun, soussigné,***

Me suis rendu ce jour à 08 H 45 à **MOUILLERON LE CAPTIF (Vendée)**, au 3 lieudit « *La Douve* », où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

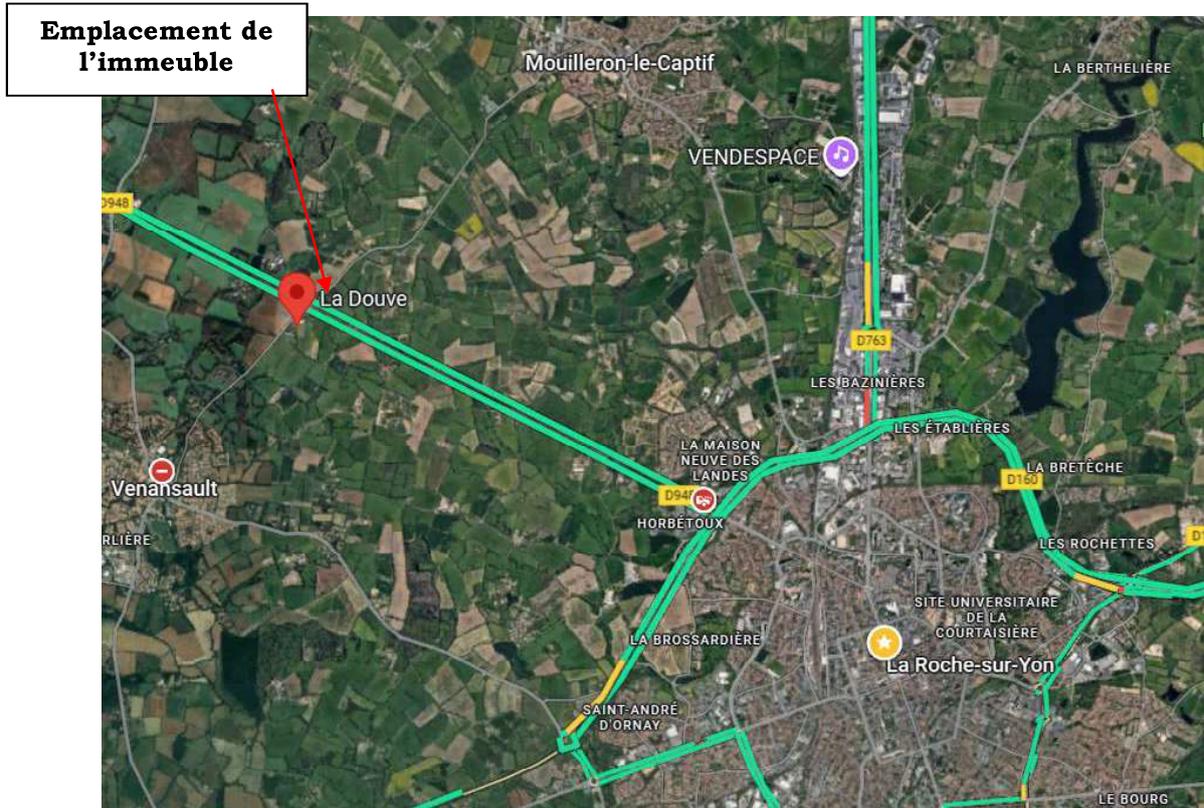
- ✓ Monsieur Mathieu THIBAUD, diagnostiqueur immobilier de la société E MAIDIAG,
- ✓ Monsieur Guillaume VIGIER, serrurier préalablement requis,
- ✓ Monsieur Jacky BROSSARD, et Madame Colette BROSSARD, témoins préalablement requis,

**Remarque importante :**

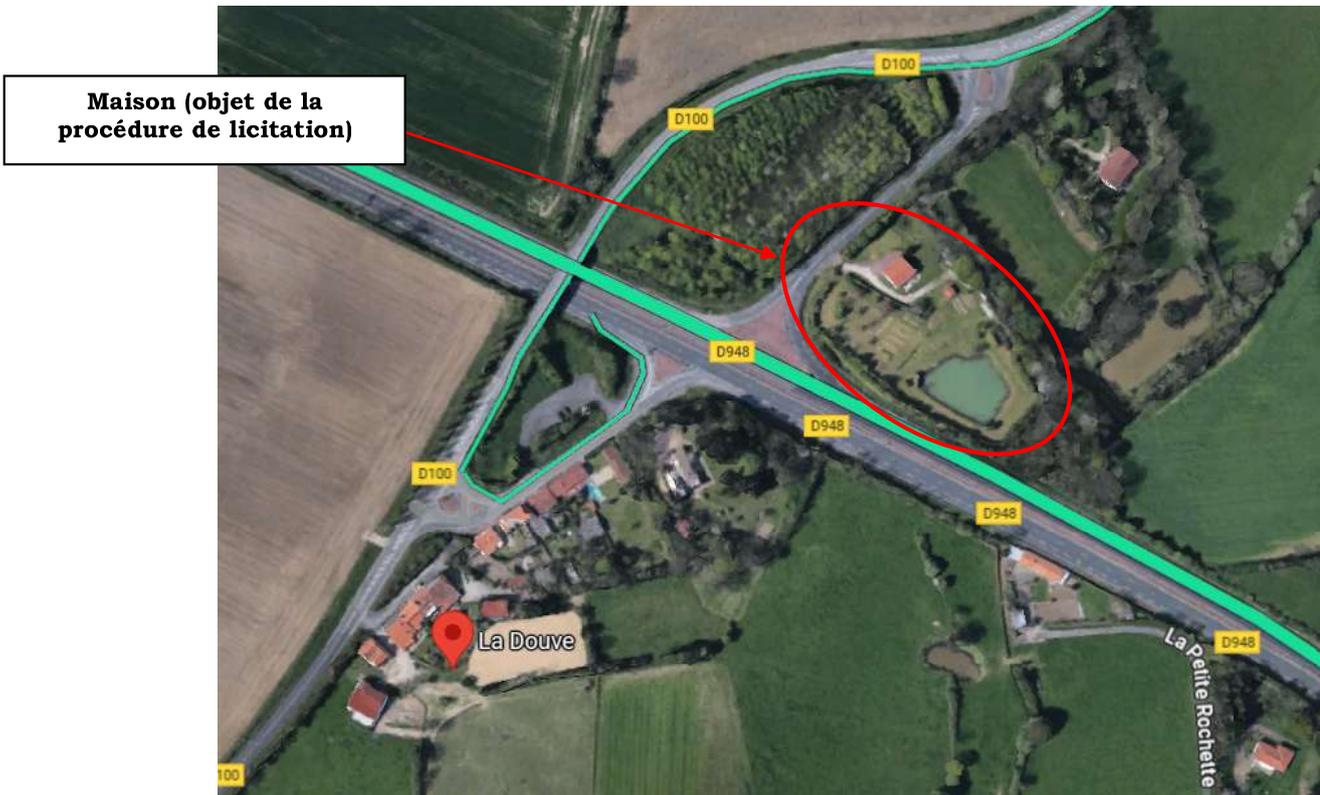
Préalablement à mon intervention, j'ai tenté d'entrer en contact avec Monsieur Hervé [REDACTED] (occupant des lieux) en lui indiquant par un courrier déposé dans sa boîte aux lettres du 05/08/2025 de prendre contact d'urgence avec moi. Ce monsieur a vraisemblablement redéposé ce courrier dans la boîte aux lettres de mon Etude le même jour, sans prendre contact avec moi (mais y joignant un courrier sur sa situation précaire). N'ayant pas laissé de numéro de téléphone pour le joindre, il m'a été impossible d'entrer en contact avec lui. J'ai donc été contraint de faire appel aux personnes habilitées par loi pour procéder, ce jour, à une ouverture forcée des portes. A mon départ, la porte d'entrée a été refermée proprement sans abîmer la serrure, de sorte que Monsieur [REDACTED] a pu entrer chez lui avec ses clefs sans problème.

# CONSTATATIONS

## SITUATION DU BIEN DANS LA COMMUNE :



## SITUATION DU BIEN DANS LE VILLAGE DE LA DOUVE :



Une vue aérienne et cadastrale  
(parcelles 52 / 53 & 55)  
est insérée ci-après :

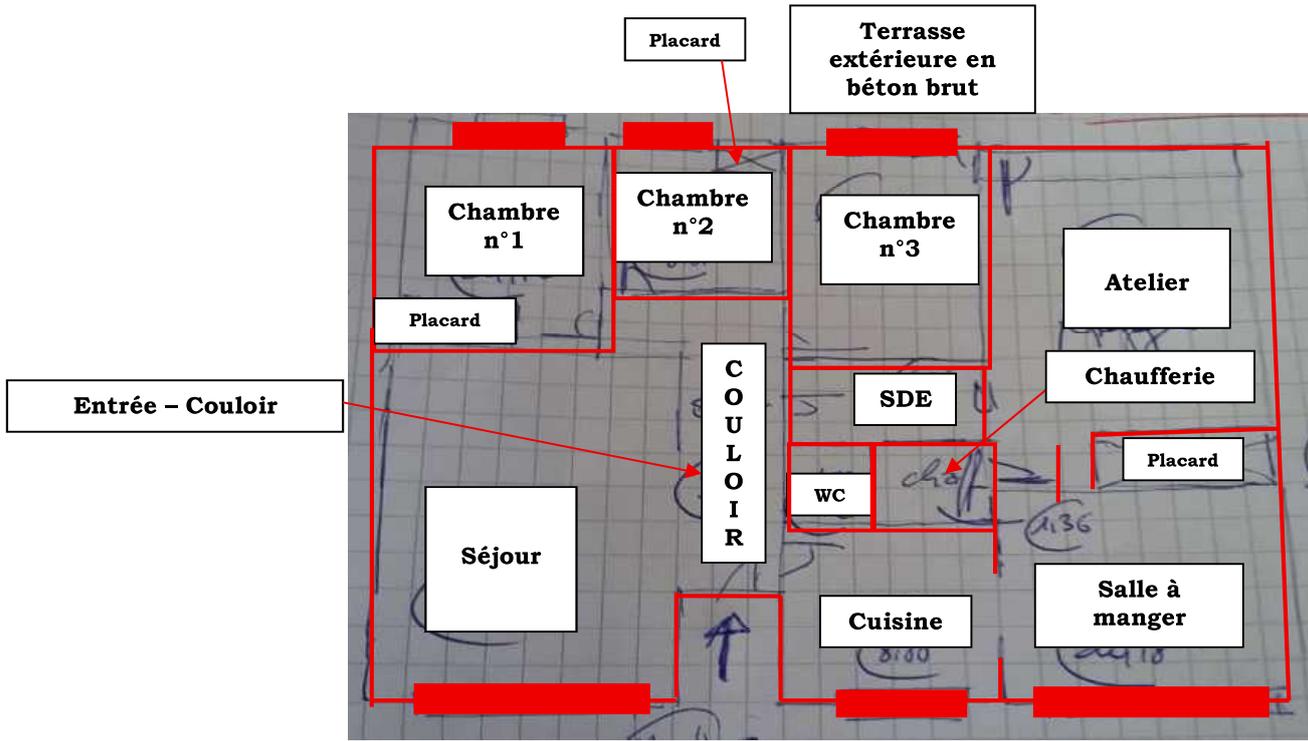


L'ensemble immobilier est situé à proximité immédiate de la très passante 2 x 2 voies LA ROCHE SUR YON => CHALLANS / SAINT GILLES CROIX DE VIE.

Il s'agit d'une maison d'habitation de plain-pied.



Voici ci-dessous le plan schématique de l'intérieur de la maison



Il existe un portail d'accès métallique à l'entrée du terrain :



**Accès :**

- ✓ L'accès se fait par une allée gravillonnée :



**L'entrée :**

- ✓ Il existe un petit porche d'entrée avec une porte d'accès bois.



- ✓ Il existe un oculus vitré en partie haute en forme de demi-lune.  
Je note l'absence de poignée à cette porte côté extérieur.

J'arrive dans un couloir avec accès direct sur la pièce principale et couloir.



**L'entrée/couloir :**

- ✓ Le sol est en carrelage. C'est un couloir en L.
- ✓ Sol : carrelage.
- ✓ Plinthes : carrelage.
- ✓ Murs peints.
- ✓ Plafond peint, le tout en bon état apparent.
- ✓ Un point lumineux dans ce couloir.
- ✓ Présence d'un radiateur de chauffage central.



Dans la continuité, la salle à manger.

**La salle à manger :**

- ✓ Le sol est en carrelage.
- ✓ Les plinthes sont en carrelage.
- ✓ Les murs sont peints.
- ✓ Le plafond est peint.



- ✓ Je note une marque d'humidité au plafond à côté de la cloison donnant sur l'entrée.



- ✓ Je note également la présence d'une fissuration sur une hauteur d'environ 2 mètres le long du mur en Est.



- ✓ Sur la partie avant en Ouest, je note la présence d'une baie vitrée aluminium deux vantaux, avec volets extérieurs bois, le tout en état.

- ✓ Je note la présence d'un radiateur de chauffage central dans cette pièce.
- ✓ je note à droite de la baie vitrée, un autre emplacement avec une sortie de tuyau, mais sans radiateur de chauffage central.



Derrière la porte, tout de suite à ma droite, je note la présence de la cuisine. Je note l'absence de porte à ce niveau-là.

**Cuisine :**

- ✓ Le sol est en carrelage.
- ✓ Les plinthes sont en carrelage.
- ✓ Les murs sont peints.
- ✓ Le plafond est peint.
- ✓ Deux points lumineux dans cette pièce.





- ✓ Présence également d'un tableau de fusibles et disjoncteurs au niveau de la cuisine.



- ✓ Il existe une cuisine équipée, aménagée.



- ✓ Une fenêtre deux vantaux, double vitrage en PVC équipée de store vénitien. Par contre, cette fenêtre n'est pas équipée de volet.
- ✓ Au-dessus de la fenêtre, je note la présence d'une ancienne aération haute.



- ✓ A l'emplacement de la hotte, je note la présence d'un point lumineux bricolé.



- ✓ En Sud, je note une arche qui donne sur salle à manger.



- ✓ A ce niveau-là, je note la présence d'un placard deux portes coulissantes.





- ✓ Et de l'autre côté, je note la présence d'une baie vitrée deux vantaux, aluminium, double vitrage, avec volet bois extérieur.



- ✓ Dans la cuisine, au niveau du robinet, je note l'absence de bec pour le robinet.



Dans la continuité, une pièce arrière cuisine/garage.

**Atelier / chaufferie :**



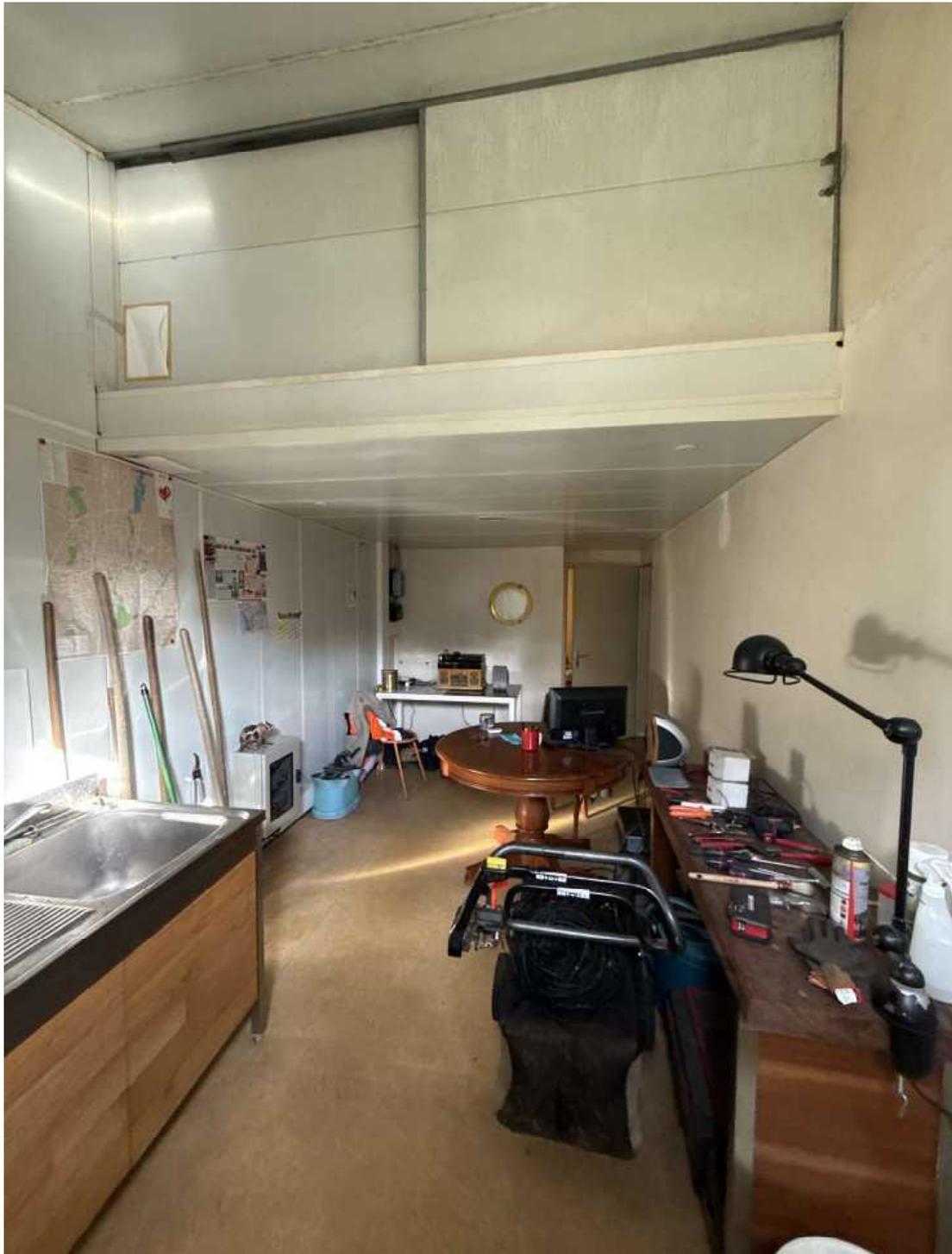
- ✓ Porte d'accès bois. Juste derrière cette porte, je note la présence de la chaufferie avec une chaudière fuel.





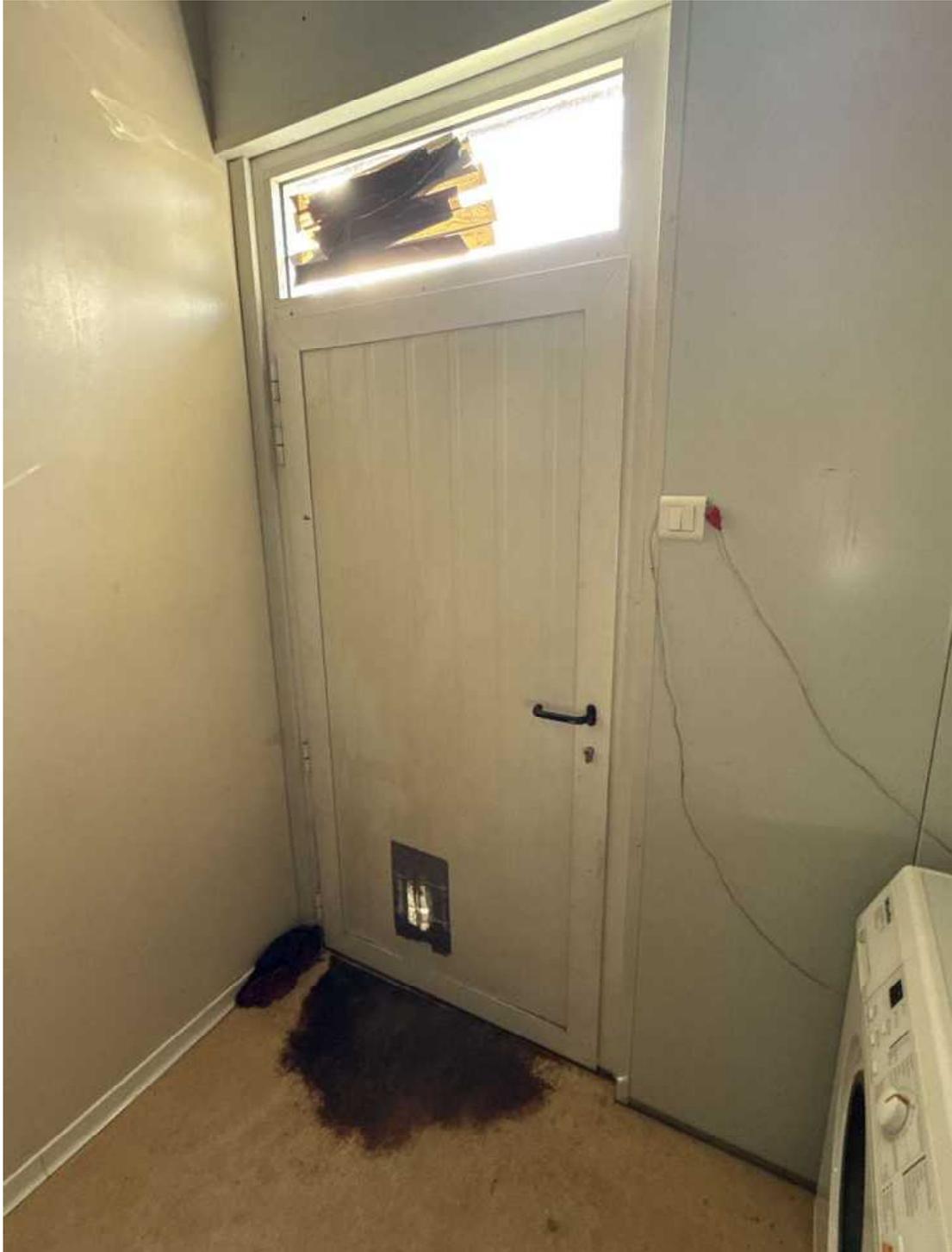
**L'atelier :**

- ✓ Le sol de cette pièce est en revêtement linoléum.
- ✓ Les murs sont peints ou en cloisons alimentaires avec un faux grenier au-dessus.
- ✓ Présence du tableau de fusibles, disjoncteurs et compteurs électriques.





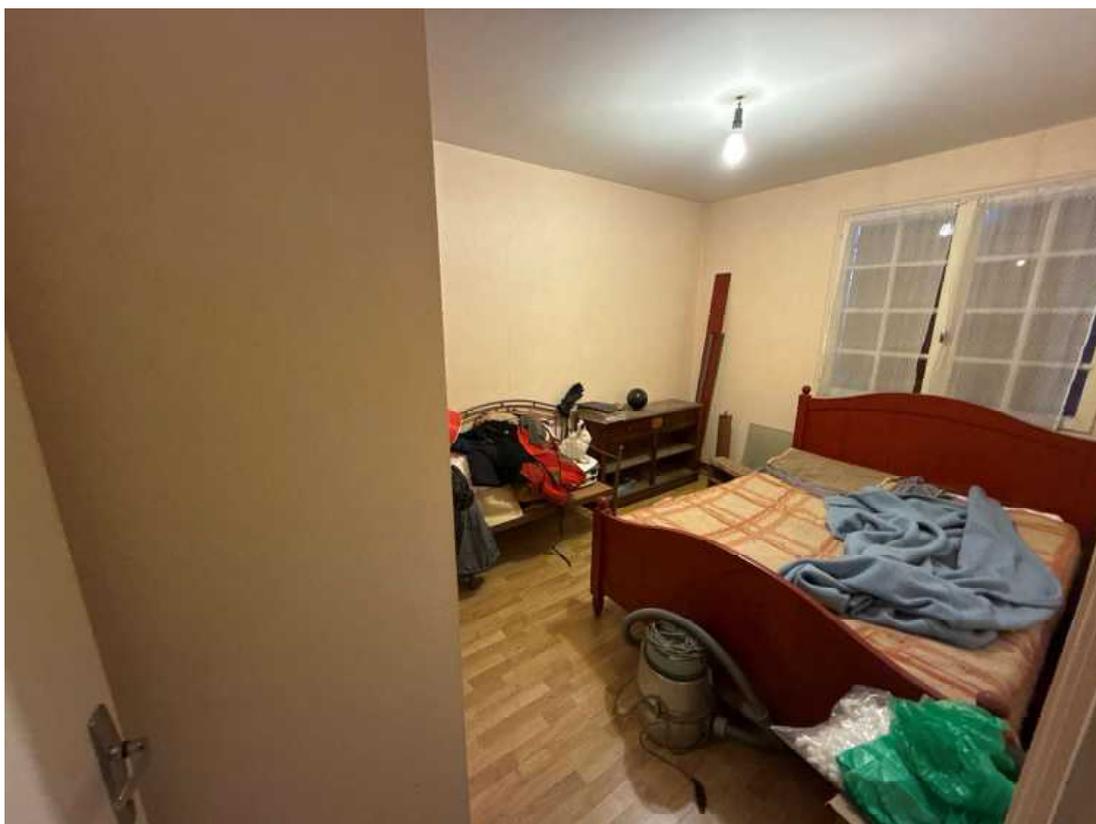
- ✓ Présence d'une porte d'accès donnant sur l'extérieur, pleine, et partie haute vitrée, mais le vitrage est cassé.



- ✓ Le sol est sale dans cette pièce.

Je reviens dans le couloir d'entrée et je commence par une première chambre.

**Première chambre :**



- ✓ Porte d'accès bois.
- ✓ Le sol est en parquet flottant.
- ✓ Les plinthes sont en bois.
- ✓ Les murs sont en papier peint.
- ✓ Le plafond est peint, avec un point lumineux.
- ✓ Une fenêtre bois, simple vitrage, avec un radiateur de chauffage central en dessous et volet bois extérieur.
- ✓ Présence d'un placard deux portes coulissantes, avec un aménagement de placard étagères à l'intérieur.

**Chambre numéro 2 :**

- ✓ Je note l'absence de porte à cette chambre.



- ✓ Le sol est en revêtement plaques linoléum.
- ✓ Les plinthes sont en bois.
- ✓ Les murs sont en papier peint.
- ✓ Le plafond est peint, avec une sortie de fils + douille + ampoule.
- ✓ Présence d'un placard deux portes coulissantes.
- ✓ Présence d'un radiateur de chauffage central sous la fenêtre.

- ✓ Présence d'une fenêtre bois, simple vitrage, avec volet bois extérieur battant.

J'accède ensuite à la chambre numéro 3.

**Chambre numéro 3 :**

- ✓ Porte d'accès bois, une barre de seuil à l'entrée, équipée d'une serrure avec clé.



- ✓ Le sol de cette pièce est en revêtement linoléum.
- ✓ Les plinthes sont en bois.
- ✓ Les murs sont en papier peint.
- ✓ Le plafond est peint, avec une sortie de fils + douille + ampoule, et deux autres sorties de fils + douille.
- ✓ Présence d'un placard trois portes coulissantes, avec étagères intérieures.
- ✓ Présence d'une fenêtre bois, simple vitrage, avec volet bois battant extérieur.
- ✓ Présence d'un radiateur de chauffage central sous la fenêtre.



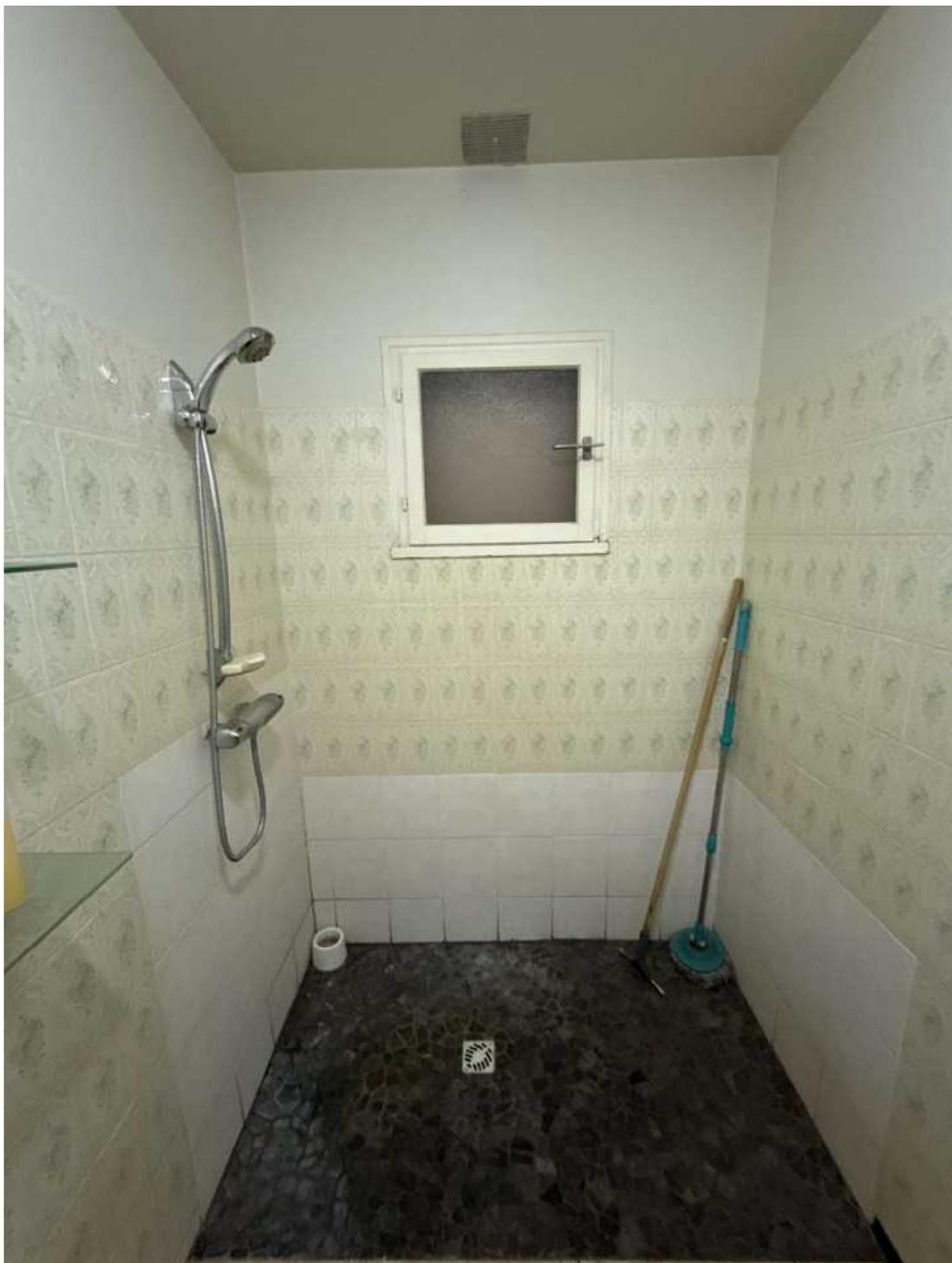
**La salle d'eau :**



- ✓ Porte d'accès bois avec serrure + clé.
- ✓ Un radiateur de chauffage central derrière la porte.



- ✓ Le sol est en carrelage.
- ✓ Les plinthes sont en carrelage.
- ✓ Murs : faïence jusqu'à une hauteur d'environ 2 mètres. Au-dessus, c'est peint.
- ✓ Présence d'une fenêtre donnant sur la douche, mais donnant sur l'arrière, sur l'atelier.
- ✓ C'est une douche à l'italienne avec sa robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, douchette + flexible + point de fixation et présence d'une aération haute au-dessus.
- ✓ Présence d'un point lumineux au plafond.



- ✓ Présence d'un lavabo grès rose sur colonne avec sa robinetterie eau chaude/eau froide et également point lumineux au-dessus.



Les WC qui se situent à proximité de la cuisine.

WC :



- ✓ Porte d'accès bois avec serrure sans clé.
- ✓ Le sol est en carrelage.
- ✓ Plinthes : carrelage.
- ✓ Murs : papier peint.

- ✓ Plafond : papier peint, avec une sortie de fils + douille + ampoule économique.
- ✓ Présence d'un WC grès rose, avec double abattant bois et chasse d'eau, le tout à l'état d'usage.
- ✓ Une aération basse derrière le WC.



**Extérieur :**

- ✓ Je me situe maintenant à l'arrière de la maison où je note la présence d'une terrasse béton, avec un accès descendant vers le terrain.



✓ Je note que la maison est une maison en toiture tuiles.



✓ Côté première chambre, la toiture apparaît légèrement affaissée.



- ✓ Présence d'une armoire électrique, mais je ne parviens pas à l'ouvrir.



✓ Je note la présence d'un puits également à ce niveau-là.





A l'arrière, il existe un petit étang :





Terrain en herbes hautes :



A proximité de la maison, il existe un cerisier :



- ✓ Dans ce cerisier, je remarque la présence d'un nid (actif) de frelons asiatiques.

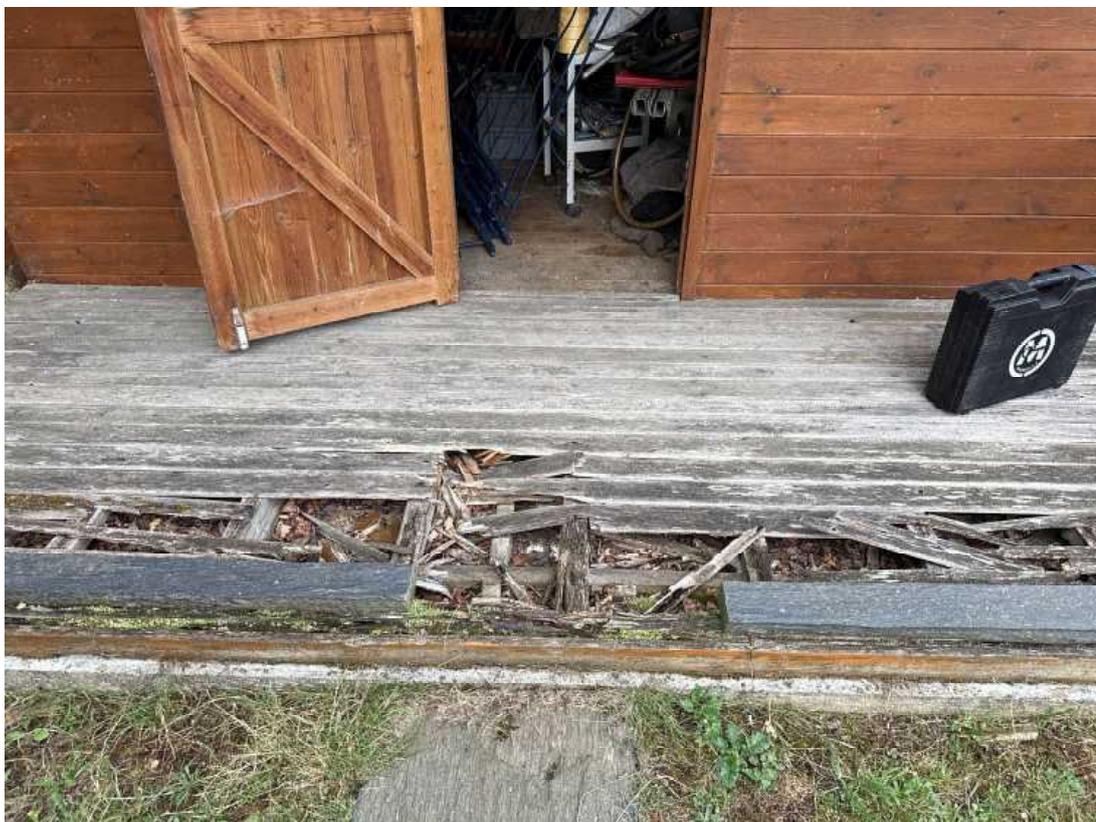


La cabanon de jardin – chalet en bois :

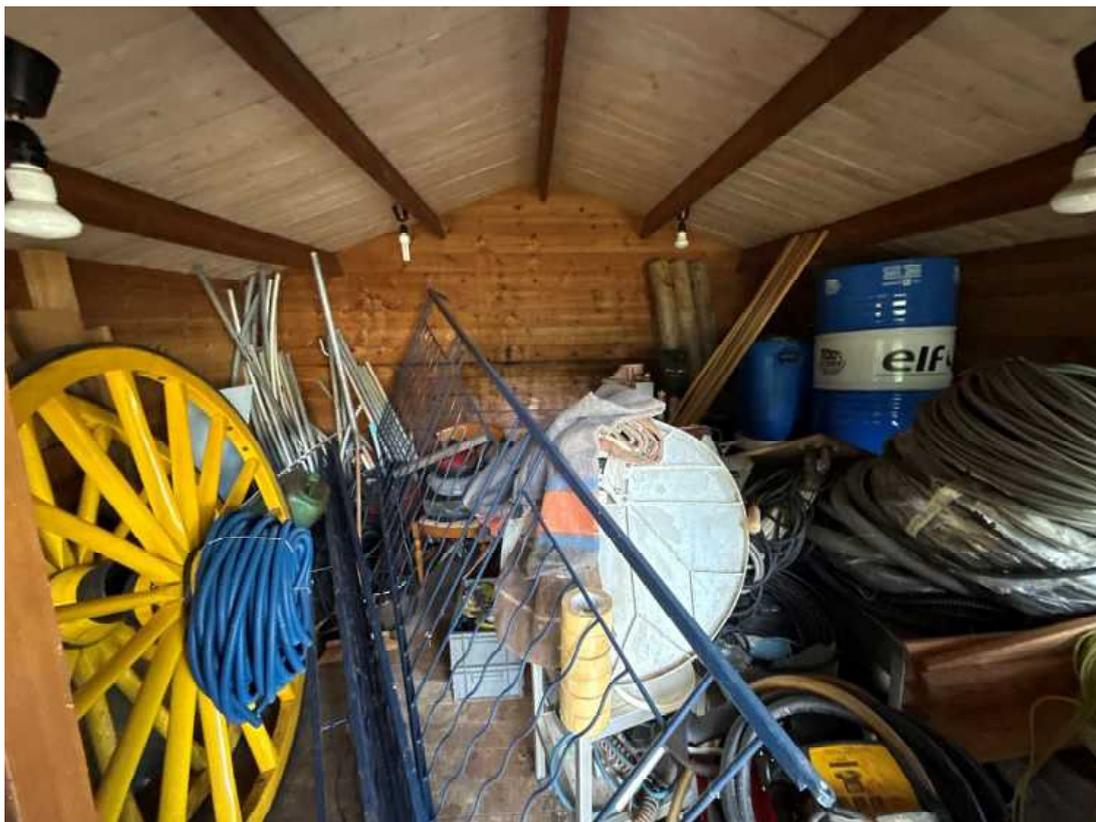




- ✓ Je note la présence d'un chalet bois. La terrasse avant en bois est endommagée.



✓ A l'intérieur, je note la présence de quatre points lumineux.



**Atelier n°2 :**

Sur le côté, en Nord, je note la présence d'un hangar de rangement.





- ✓ Le sol est en revêtement linoléum.
- ✓ A l'intérieur, présence de points lumineux.
- ✓ Présence d'une ouverture vitrée, mais par contre, ce bâtiment est très encombré.



En Nord, le terrain apparaît clos avec un grillage.



- ✓ Sur le reste de la propriété, compte tenu des herbes hautes, ronces, je ne peux pas voir la clôture éventuelle.

Je reviens à l'intérieur de la maison, dans l'atelier, et j'accède au faux grenier :



- ✓ L'isolation au-dessus de la maison, c'est de la laine de roche.

### **SUPERFICIE DE L'IMMEUBLE :**

- Entrée couloir : 9,77 m<sup>2</sup>.
- Salon : 22,32 m<sup>2</sup>.
- Chambre 1 : 11,14 m<sup>2</sup>.
- Chambre 2 : 8,85 m<sup>2</sup>.
- Chambre 3 : 12,05 m<sup>2</sup>.
- Salle d'eau : 4,38 m<sup>2</sup>.
- WC : 1,42 m<sup>2</sup>.

- Cuisine : 17,94 m<sup>2</sup>.
- L'atelier 1 : 16,35 m<sup>2</sup>.
- La chaufferie : 1,36 m<sup>2</sup>.
- Le chalet en bois : 11,97 m<sup>2</sup>.
- L'atelier 2 : 30,93 m<sup>2</sup>.

.....  
**Occupation : Les lieux sont vraisemblablement occupés par Mr**

**██████████**.

**Renseignements fournis par la Mairie de  
MOUILLERON LE CAPTIF :**

- ✓ Adresse exacte de l'immeuble : 3 LA DOUVE
- ✓ Constructeur de l'immeuble : M. VALOT DENIS
- ✓ Date du permis de construire : 07/09/73
- ✓ Numéro du permis de construire : 85-3-94-107
- ✓ Date d'ouverture du chantier : Non retrouvé
- ✓ Date de déclaration d'achèvement : Non retrouvé
- ✓ Date du Certificat de conformité : 03/04/1978
- ✓ Surface du terrain : Pas de réponse m<sup>2</sup> et AC 161 = 733 m<sup>2</sup>
- ✓ Surface habitable : 126 m<sup>2</sup>
- ✓ Problème de malfaçons / mauvaise implantation : /
- ✓ Le terrain est-il situé en zone inondable ? : NON
- ✓ Ou en zone de risques divers (éboulements, carrière ...) : NON
- ✓ Immeuble équipé du Tout à l'égout : Non
- ✓ Et du Gaz de ville : non

LA COMMUNE :

- ✓ Nombre de commerce : 19
- ✓ Nombre d'habitants : 5000

Ma mission étant terminée, je me suis retiré et suis revenu à mon  
Etude à 11 H 20.

**Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent procès-verbal de  
description, pour servir et valoir ce que de droit.**

**Maître Cyril GUIBERT  
Commissaire de Justice**

**COÛT :**

Emoluments Art A 444-28 du Code de Commerce	221,36 €
Contribution SCT	9,40 €
Emoluments complémentaires Art A 444-18 et A 444-29 du Code de Commerce (4 x 75,15 €)	300,60 €
<b>H.T.</b>	<b>531,36 €</b>
T.V.A. 20%	106,27 €
<b>T.T.C. en euros</b>	<b>637,63 €</b>

