

**CABINET AMRANE - LARRIEU**

389 avenue d'Arès

33200 BORDEAUX

Tel : **05 56 02 94 26** - Fax : 05 56 08 28 92

Port : - agenda.bordeaux@free.fr

# DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 4 du Code de la Construction et de l'Habitation

**TERMITES**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

28 place Saint Martial  
33000 BORDEAUX

Donneur d'ordre :

**MR Alexandre ODIER**

40 rue Emile Zola 33000 BORDEAUX

Destinataire(s) de ce rapport :

**MR ODIER Alexandre (Propriétaire),  
MAITRE LATOUR Jean-René (Notaire),  
MR LACHAMP ERIC (Architecte)**[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)**\*Amiante - \*Métrage - \*Plomb - \*Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante**Rcs BORDEAUX 4492210270013 - APE 742 C  
Assurance RCP n°113522100 délivrée par les Mutuelles du Mans - Garantie 3 000.000 €  
ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : SHERWOOD TRAINING N° OFA 002

## Sommaire

Note de synthèse de nos conclusions .....	3
Identification du bien expertisé .....	4
Désignation de l'immeuble .....	4
Désignation du propriétaire .....	4
Désignation de l'expert .....	4
Attestation d'assurance .....	4
Croquis de repérage .....	5
Planche photographique .....	7
Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.....	8
Identification des parties d'immeuble visitées et éléments inspectés.....	9
Identification des parties d'immeuble non visitées et justification .....	9
Moyens d'investigation utilisés .....	9
Identification des parties d'ouvrages, éléments non inspectés et justification .....	9
Constatations et informations diverses.....	9
Annexe : Note d'Information Termites .....	10
Annexe : Attestations d'Assurance et Certifications .....	11



# Identification du bien expertisé

## Dossier de Diagnostic Technique

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

Le dossier de diagnostic technique comprend, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2. 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 ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du CCH ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du CCH ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du CCH.
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévue à l'article L. 134-7 du CCH.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Dossier :** 09-08-109 Parties communes  
**Expertise(s) réalisée(s) le :** 31/08/2009  
**Destinataires :** MR ODIER Alexandre (Propriétaire), MAITRE LATOUR Jean-René (Notaire), MR LACHAMP ERIC (Architecte)  
**Payeur :** MR ODIER Alexandre (Propriétaire)  
**Commentaires :**

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

**28 place Saint Martial**

**33000 BORDEAUX**

**Etage :**  
**Section cadastrale :**  
**N° parcelle :**  
**N° lot :**  
**N° porte :**  
**N° cave :**  
**N° grenier :**  
**N° garage :**  
**N° parking :**  
**Etendue de la prestation :** Parties Privatives  
**Nature de l'immeuble :** Immeuble Bâti



**Date du permis de construire :**  
**Destination des locaux :** VENTE  
**Document(s) fourni(s) :** Aucun

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Immeuble complet Parties communes

### DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

MR Alexandre ODIER  
 40 rue Emile Zola  
 33000 BORDEAUX

**Demandeur : PROPRIETAIRE**  
 Sur déclaration de l'intéressé.

### DESIGNATION DE L'EXPERT :

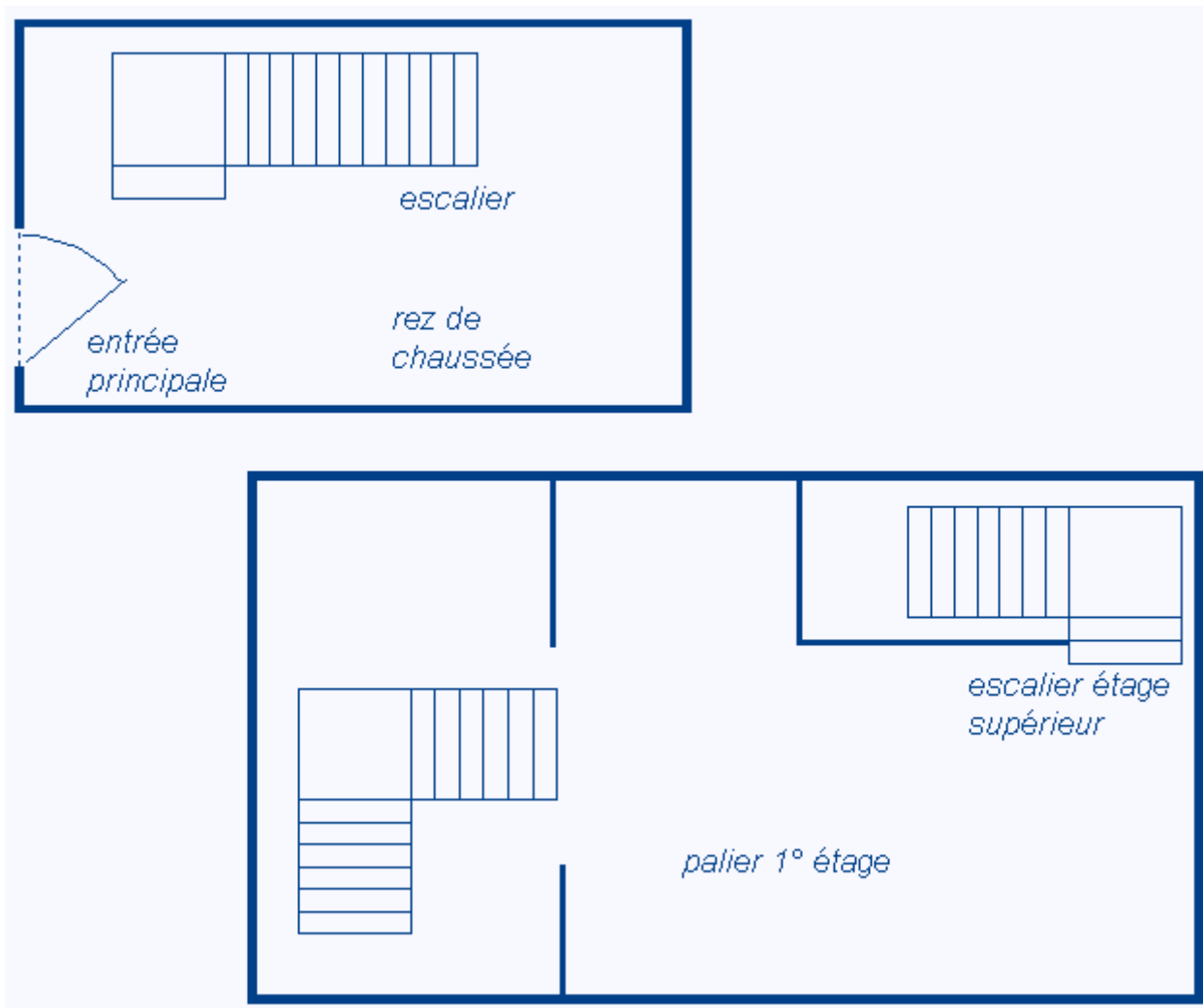
**Sandry AMRANE**

### ATTESTATION D'ASSURANCE :

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès des Mutuelles du Mans Assurances IARD au titre du contrat n° 113522100 à hauteur de 1.525.000 € et au titre du contrat groupe n°113522101 à hauteur de 1.525.000 € complémentaires.  
 Validité : du 01/01/2009 au 31/12/2009

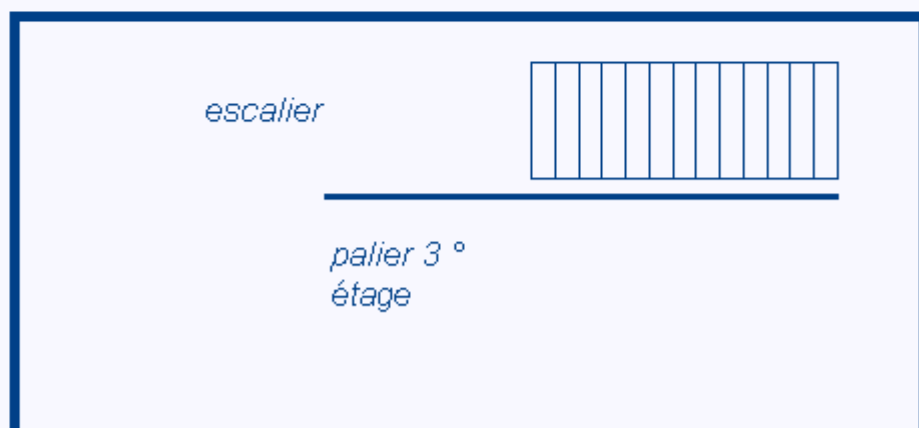
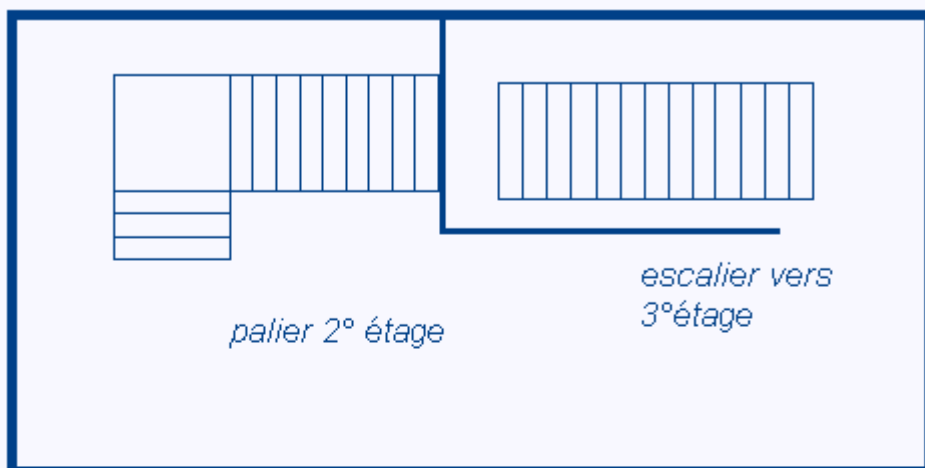
**Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.**

<b>Croquis</b>	Propriétaire :	MR ODIER Alexandre
	Adresse du bien :	28 place Saint Martial 33000 BORDEAUX
	Dossier :	09-08-109 Parties communes
	Bâtiment - Niveau :	Immeuble partie commune - Rez-de-chaussée et 1 <sup>er</sup> étage



Croquis de repérage  
Document sans échelle remis à titre indicatif

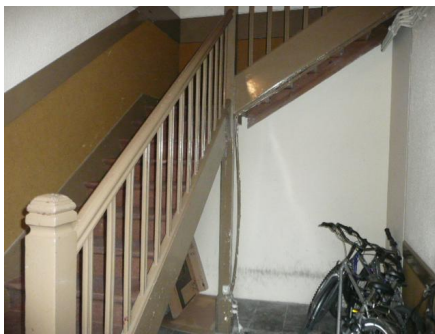


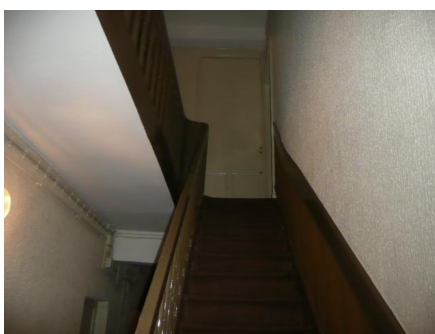







<b>Croquis</b>	Propriétaire :	MR ODIER Alexandre
	Adresse du bien :	28 place Saint Martial 33000 BORDEAUX
	Dossier :	09-08-109 Parties communes
	Bâtiment - Niveau :	Immeuble partie commune - 2ème étage et 3° étage



**Croquis de repérage**  
Document sans échelle remis à titre indicatif



## PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Immeuble partie commune Rez-de-chaussée Entrée	Immeuble partie commune Rez-de-chaussée Cage escalier	Immeuble partie commune 1er étage Palier
		
Immeuble partie commune 1er étage Cage escalier	Immeuble partie commune 2ème étage Palier	Immeuble partie commune 2ème étage Cage escalier
		
Immeuble partie commune 3ème étage Palier		
		
		

Notre mission consiste à rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils et de sondage non destructif (*sauf parties déjà altérées ou dégradées*) des bois au moyen d'un poinçon.

*Nota - L'expert ayant réalisé le présent état du bâtiment relatif à la présence de termites n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites. Notre Cabinet ne possède aucun lien d'intérêt avec une entreprise de distribution de produits utilisés pour ce type de traitement et n'est filiale d'aucune entreprise de traitement des bois.*

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (*enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque*), l'intérêt étant d'établir un rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Dans le cas de logements régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le présent rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ne portant que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives. Seul, un rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites des parties communes de l'immeuble, annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché concernant les parties communes.

Le présent état n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Le rapport l'état du bâtiment relatif à la présence de termites doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique constatant la vente.

**Selon les termes de l'article R 133-3 du CCH, en cas de constatation de présence de termites, une déclaration doit être effectuée auprès du maire de la commune dans un délai d'un mois.**

## CONCLUSION

Sandry AMRANE, Diagnostiqueur AGENDA, certifie ce jour, pour le bien immobilier objet du présent rapport de l'état relatif à la présence de termites dans les bâtiments, sur les éléments concernés :

**Absence d'indice de présence de termites**  
(Voir cartographie)

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du 25 août 2009

Dossier n° : 09-08-109 Parties communes

Date de l'intervention : 31/08/2009 de 09h30 à 11h00 (*Durée : 01h30*)

Nom de l'intervenant : Sandry AMRANE - Certification n° : C 189 Qualixpert

Fait à BORDEAUX, le 01 septembre 2009,  
en deux (2) exemplaires originaux

Sandry AMRANE





## IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE VISITEES

Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du diagnostic d'infestation
Immeuble partie commune Rez-de-chaussée Entrée	Encadrement porte Métal Peinture, Escalier Bois Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plancher Béton, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Porte Métal Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites
Immeuble partie commune Rez-de-chaussée Cage escalier	Escalier Bois Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites
Immeuble partie commune 1er étage Palier	Escalier Bois anciennes Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plancher Bois Moquette collée, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites
Immeuble partie commune 1er étage Cage escalier	Escalier Bois Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites
Immeuble partie commune 2ème étage Palier	Escalier Bois anciennes Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plancher Bois Moquette collée, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites
Immeuble partie commune 2ème étage Cage escalier	Escalier Bois Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites
Immeuble partie commune 3ème étage Palier	Escalier Bois anciennes Moquette collée, Mur(s) Crépi, Plafond Peinture, Plancher Bois PVC, Plinthe(s) Bois anciennes Peinture, Rampe Bois anciennes Peinture, cimaise Moquette fixée	Absence d'indice de présence de termites

## IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION

NEANT

## MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

Examen visuel, sondage non destructif (*sauf parties déjà altérées ou dégradées*) des bois, ainsi que des murs et des sols, au moyen d'un poinçon.

## RECAPITULATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

NEANT

## CONSTATATIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

L'immeuble se situant dans une zone déclarée à risque Termites par le Préfet et dans un environnement proche contaminé, une surveillance par un contrôle régulier des éléments à risque serait souhaitable.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, Pvc, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériaux pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage et éléments inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous faces de planchers n'ont pas pu être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Il sera de la responsabilité du propriétaire ou de l'acquéreur, lorsque le bien sera vide de meubles, de nous rappeler pour un complément d'expertise, et ce gratuitement.

Les articles L133-1 à L133-6, R 133-1 à R133-8, L 271-4 et L 271-5, R271-1 à R271-5 du CCH ont instauré un dispositif de lutte tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles bâtis contre les termites. En cas de vente d'un immeuble bâti, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code civil ne peut être stipulée, si le vice caché est constitué par la présence de termites, qu'à la condition qu'un état du bâtiment relatif à la présence de termites soit annexé à l'acte authentique constatant la vente. L'état du bâtiment relatif à la présence de termites doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

L'obligation générale d'information et de conseil incombant aux professionnels de l'immobilier implique la réalisation d'états du bâtiment relatif à la présence de termites qui permettent l'information de l'acquéreur sur l'éventuelle contamination de l'immeuble et l'exonération de la garantie du vendeur non professionnel, même lorsque l'immeuble n'est pas situé dans un département déjà identifié comme contaminé.

Les termites figurent parmi les principaux destructeurs du bois. Ils le consomment sous toutes les formes que présente cette matière naturelle mais dans la nature c'est au bois mort ou à celui d'arbres dépérissant que va leur préférence. En outre, dans certaines conditions, ils vivent parfaitement dans le bois sec. Ainsi les termites peuvent-ils s'installer dans diverses constructions contenant du bois et dans tout mobilier où ce matériau est mis en œuvre.

En France, 6 espèces de termites ont été décrites. Parmi elles, on compte 5 espèces de termites souterrains et une espèce de termites dite de « bois sec ».

## 1 : Les Termites Souterrains : *Réticulitermes*

Ils vivent dans le sol et remontent dans le Bois dont ils se nourrissent. Les colonies sont importantes et appartiennent à la famille des Rhinotermitidés.

Cinq espèces vivent sur le territoire français et s'attaquent au Bois mis en œuvre dans les bâtiments :

- ***Réticulitermes santonensis***, le termite de Saintonge, vit entre le Nord de la Gironde et la Vendée, il sévit également dans les départements les plus nordiques (*Vallée de la Loire, Bretagne, Normandie, Région parisienne, Centre*), il remonte la Garonne et le Tarn (*Albi*) et suit la côte jusqu'au Pays basque. Cette

espèce peut se distinguer des suivantes par quelques détails morphologiques accessibles à la loupe.

- ***Réticulitermes grassei***, le termite des Landes, vit dans les forêts du bassin aquitain.
- ***Réticulitermes banyulensis***, le termite de Banyuls, vit dans le Roussillon.
- ***Réticulitermes lucifugus***, le termite lucifuge, vit dans les forêts côtières provençales, à partir de La Ciotat jusqu'à la frontière italienne, avec une espèce en Corse, ***Réticulitermes lucifugus corsicus***.
- ***Réticulitermes nov. Sp.***, une nouvelle espèce de termite, non décrite actuellement, a été découverte en zones urbaines dans le sud-est de la France.

**Toutes ces espèces sont susceptibles de s'attaquer aux bâtiments et sont largement sorties de leurs aires de répartition naturelle, probablement par le fait des activités humaines. Elles ont tendance à entrer en contact les unes avec les autres dans les zones urbaines.**

## 2 : Les Termites de Bois Secs : *Kalotermes*

Ils nichent directement dans le Bois qu'ils consomment. Les colonies sont peu peuplées. Une espèce vit en France et appartient au genre ***Kalotermes*** (*famille des Kalotermitidés*)

Son activité a de faibles conséquences économiques. ***Kalotermes flavicollis***, le termite à cou jaune, vit dans les départements méditerranéens. **Sa présence dans les bâtiments est anecdotique.**

La connaissance parfaite de la famille des termites, ou des autres agents de dégradation biologique des bois (*insectes ou champignons*), trouvée dans son bien, est indispensable pour effectuer un traitement efficace. Le traitement des bois d'un bien dégradé doit être effectué par un professionnel, qui ne peut en aucun cas avoir un lien avec l'expert qui a pratiqué le diagnostic



La Sécurité Nouvelle

LSN Assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE

LSN ASSURANCES – 81, RUE TAITBOUT 75009 PARIS, agissant pour le compte de la Compagnie d'Assurances :

COVEA RISKS – 19,21 ALLEE DE L'EUROPE 92616 CLICHY CEDEX (Groupe MMA)

Atteste que : A.I.E  
Sandry AMRANE LARRIEU  
389 avenue d'Ares  
33200 BORDEAUX

bénéficie, du fait de son appartenance au réseau AGENDA, d'une garantie à hauteur de **3.000.000 euros**, au titre du contrat groupe n° 113 519 par sinistre et par année d'assurance, en responsabilité civile professionnelle pour son activité découlant des diagnostics réglementaires.

Il est précisé que les garanties de ce contrat sont étendues aux activités suivantes :

- ▶ Métrés, notamment dans le cadre de la Loi CARREZ,
- ▶ Constat de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- ▶ Recherche de la présence d'agents de dégradation biologique du bois,
- ▶ Constats de risques d'exposition au plomb,
- ▶ Etats des lieux, dans le cadre de la location de logements, pour le compte de professionnels de l'immobilier et de particuliers,
- ▶ Normes de surfaces et d'habitabilité dans le cadre de l'attribution de prêts aidés,
- ▶ Contrôle des critères de logement décent (Loi SRU), et d'admission aux dispositifs de Robien,
- ▶ Diagnostic technique immobilier dans le cadre de l'article 80 de la Loi SRU et du diagnostic global du logement,
- ▶ Détermination des millièmes de copropriété.
- ▶ Contrôle de la présence d'un équipement de sécurité piscine
- ▶ Mesurage des surfaces habitables des logements vides en application de la Loi « BOUTIN » n 2009-323 du 25 mars 2009, venant modifier l'article 3 de la Loi n 89-462 du 06 juillet 1989.
- ▶ Diagnostic de performance énergétique selon le décret n°2006-1147 du 14/09/06 réalisé selon les prescriptions des arrêtés du 15/09/06
- ▶ Production d'états des risques naturels et technologiques selon les articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement
- ▶ Diagnostic de l'installation intérieure de gaz effectué selon les prescriptions des articles L134-6 et R134-6 à R134-9 du Code de la Construc de l'Habitation
- ▶ Diagnostic de l'état des installations intérieures d'électricité effectué selon les articles L134-7 et R\*134-10 à R\*134-13 du Code de la Constr et de l'Habitation et les prescriptions de l'Arrêté du 08/07/2008.

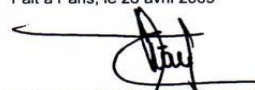
Est acquise également au titre de toutes ses activités la couverture de la Responsabilité Civile Exploitation à concurrence de 8.000.000 eur sinistre pour les dommages corporels et immatériels consécutifs et de 750.000 euros par sinistre et par année d'assurance pour les dom matériels et immatériels consécutifs.

Ces différentes activités sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toutes les qualifications nécessaires à l'exécution de celles-

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour servir et faire valoir ce que de droit, elle ne peut en aucun cas engager l'assureur au-delà des limites, des clauses, pleins, franchises, exclusions et conditions des contrats auxquels elle se réfère. Elle annule et remplace toute attestation précédemment envoyée.

Elle est valable pour la période allant du 30 mars 2009 au 31 décembre 2009.

Fait à Paris, le 28 avril 2009



société de courtage d'assurance • siège social : 81, rue Taitbout • 75431 Paris cedex 09 • tél. 01 53 20 50 50 • fax 01 42 81 04 39 • lsn@lsngroupe.com

#### Attestation sur l'honneur

- « Je soussigné Sandry AMRANE, Gérant, atteste sur l'honneur, conformément à l'article R 271-3 du CCH :
- avoir souscrit une assurance Responsabilité Civile Professionnelle pour un montant de garantie de 3 000 000 Euros par sinistre et par an ;
  - n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé d'établir l'un des documents du dossier de diagnostic technique ;
  - que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission. »

