Etat relatif à la présence de parasites



BIEN IMMOBILIER CONCERNE :

EPIDE

COAT AN DOC'H

Bâtiment : Ancien Self
22170 LANRODEC

Propriétaire
EPFB
72, Bd Albert 1er
35200 RENNES

Demandeur
EPFB
72, Bd Albert 1er
35200 RENNES

SYNTHESE DU RAPPORT :

Il a été repéré des indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois.

Date du rapport : 06/03/2020

Date de visite : 21/01/2020

Temps passé sur site :

Nombre de pages : 13

Fait à : RENNES

Référence du dossier :
2001118A0000056 - Ancien Self

Auteur du rapport :
Herve COUSIN

Fonction : Opérateur de repérage
Certificat de compétence
n° CPDI2054

Délivré par : I.Cert

Contrat d'assurance :
AXA /
n° 37503519275087 / échéance 31/12/2020

Le présent rapport et ses annexes forment un tout indissociable dont il ne peut être fait état, vis-à-vis de tiers, que par publication ou communication in extenso.

Sommaire

I. INFORMATIONS GENERALES 3

1. REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES 3
2. DESCRIPTION DU BIEN 3

II. DEROULEMENT DE LA MISSION 4

1. PRESTATIONS REALISEES : 4
2. PERSONNES PRESENTES LORS DE LA VISITE : 4
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LA VISITE 4

Informations collectées auprès du donneur d'ordre : 4
Documents fournis : 4
Autres informations sur le déroulement de la mission : 4

III. RESULTAT DE L'INSPECTION 5

1. IDENTIFICATION DES PARTIES DU BATIMENT VISITEES ET RESULTATS DU DIAGNOSTIC 5
2. IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENT N'AYANT PU ETRE VISITES 7
3. IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES 7
4. CONSTATATIONS DIVERSES 7

ANNEXE 1 - PLAN(S) 9

ANNEXE 2 - CERTIFICAT DE COMPETENCES 12

ANNEXE 3 - ATTESTATION D'ASSURANCE 13

I. INFORMATIONS GENERALES

La mission confiée à SOCOTEC a pour objet la réalisation de l'état d'un immeuble bâti relatif à la présence de termites. Elle respecte les exigences méthodologiques de l'arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 par application de la norme NFP 03-201.

Le présent document, conforme à l'arrêté du 29 mars 2007, est le résultat de la recherche de présence de termites ou d'indices de présence de termites dans les zones examinées et rappelées au chapitre 3.

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 ou les bâtiments objet de la mission. Il ne peut être assimilé à un examen exhaustif de l'immeuble.

Dans le cadre de l'article L 133-6 du CCH il est rappelé que :

Conformément à l'article L. 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'opérateur qui réalise 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 les ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

La mission de SOCOTEC ne comporte pas d'appréciation de la résistance mécanique des ouvrages et éléments de construction y compris ceux dans lesquels la présence de termites ou de traces d'infestation a été détectée.

En cas de la présence de termites, l'opérateur de repérage a l'obligation d'effectuer une déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1. REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES

- La loi 99-471 du 8 juin 1999 modifiée par l'ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005
- L'arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012
- La norme NF P 03 201
- Les articles législatifs L.133-5, L.133-6, L.271-4 à L.271-6
- Les articles réglementaires R.133-7, R.133-8, R.271-1 à R.271-5

2. DESCRIPTION DU BIEN

Activité principale de l'immeuble : Autres

Nombre de niveaux y compris les niveaux inférieurs : 0

Zone soumise à arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

II. DEROULEMENT DE LA MISSION

1. PRESTATIONS REALISEES :

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.

Nota : La mission effectuée par SOCOTEC ne prévoit pas de démolition ou de dépose des revêtements de sols, de murs et/ou de plafonds, ni de manutention d'objets lourds et/ou encombrants et d'électroménager.

2. PERSONNES PRESENTES LORS DE LA VISITE :

Accompagnateur(s) :
> Sans accompagnateur

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LA VISITE

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ Présence de traitements antérieurs contre les termites
☐ Présence de termites dans le bâtiment
☐ Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006

Documents fournis :

Néant

Autres informations sur le déroulement de la mission :

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

Néant

III. RESULTAT DE L'INSPECTION

1. IDENTIFICATION DES PARTIES DU BATIMENT VISITEES ET RESULTATS DU DIAGNOSTIC

Extérieur,
RDC - Passage Couvert,
RDC - Passage Couvert - Bureau,
RDC - Salle de classe 1,
RDC - Salle de classe 2,
RDC - Salle de classe 3,
RDC - Salle de classe 4,
RDC - Hall de service,
RDC - Vestibule,
RDC - Débarras,
RDC - Sanitaires,
RDC - Dégagement,
RDC - Réfectoire des parents,
RDC - Réfectoire du personnel,
RDC - Cuisine,
RDC - Laverie,
RDC - Préparation,
RDC - Entrée cuisine,
RDC - Chambre froide,
RDC - Réfectoire ouvriers,
RDC - Dépense,
RDC - Réserves,
Étage 1 - Palier,
Étage 1 - Degt infirmerie,
Étage 1 - Bureau,
Étage 1 - Salle de soin,
Étage 1 - Salle de bain,
Étage 1 - Salle de bain : WC,
Étage 1 - Chambre isolée 1,
Étage 1 - Chambre isolée 2,
Étage 1 - Chambre isolée 3,
Étage 1 - Lingerie,
Étage 1 - Toilettes,
Étage 1 - Douche,
Étage 1 - Salle de classe 1,
Étage 1 - Couloir,
Étage 1 - Salle de classe 2,
Étage 1 - Salle de classe 3,
Étage 1 - Palier passage couvert,
Sous-Sol - Pièce principale,
Sous-Sol - Chaufferie,
Sous-Sol - Remise,
Sous-Sol - Réserve,
Sous-Sol - Laverie,
Sous-Sol - Cave,
Combles

Parties d'immeubles bâties ou non bâties visitées	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT des constatations termites	RESULTAT constatations des insecte(s) à larves xylophages	RESULTAT constatations des champignons lignivores	Photo
RDC					
Passage Couvert	Frisette en plafond	-	-	Indice d'infestation de Moisissures: décoloration du bois (dégradation(s) faible(s))	
Hall de service	Cloisons bois	-	-	Indice d'infestation de Champignon de pourriture cubique du type lenzite des poutres (Gloeophyllum trabeum)(situé en extérieur): présence de fructification (dégradation(s) importante(s))	

Parties d'immeubles bâties ou non bâties visitées	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT des constatations termites	RESULTAT constatations des insecte(s) à larves xylophages	RESULTAT constatations des champignons lignivores	Photo
	Frisette en plafond	-	-	Indice d'infestation de Champignon de pourriture cubique du type lenzite des poutres (Gloeophyllum trabeum)(situé en extérieur): présence de fructification (dégradation(s) importante(s))	
Cuisine	Cloisons bois	-	-	Indice d'infestation de Champignon de pourriture cubique du type lenzite des poutres (Gloeophyllum trabeum)(situé en extérieur): présence de fructification (dégradation(s) importante(s))	
Entrée cuisine	Plafond plaques de plâtre	-	-	Indice d'infestation de Type non spécifié: dégradation(s) importante(s)	
	Toiture cuisine	-	-	Indice d'infestation de Champignon de pourriture fibreuse (ou pourriture blanche) du type Polypore des caves (Donkioporia expansa): présence de pourriture fibreuse (dégradation(s) importante(s))	
Sous-Sol					
Pièce principale	Cloisons bois	-	Indice d'infestation d'Anobium punctatum (Petites vrillettes): présence de trous de sortie, présence de vermoulure (dégradation(s) faible(s))	-	
	Etagères bois	-	Indice d'infestation d'Anobium punctatum (Petites vrillettes): présence de trous de sortie, présence de vermoulure (dégradation(s) faible(s))	-	

« - » : absence d'indice d'infestation par un agent de dégradation biologique du bois

Nota : Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence d'agents de dégradation biologique du bois.

2. IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENT N'AYANT PU ETRE VISITES

Néant

3. IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

4. CONSTATATIONS DIVERSES

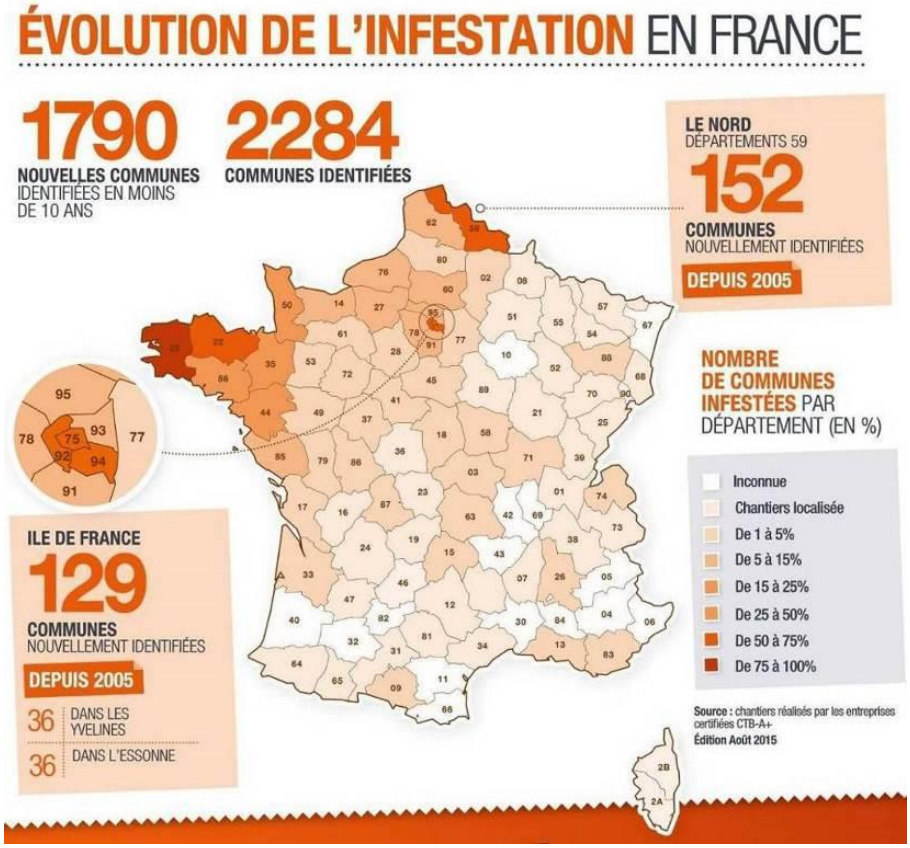
Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
RDC - Réfectoire des parents	Plafond plaques de plâtre	Infiltrations d'eau pluviale
RDC - Entrée cuisine	Plafond plaques de plâtre	Infiltrations d'eau pluviale
Sous-Sol - Pièce principale	Murs maçonnés	Vnetilations insuffisantes - présence de salpètre
Sous-Sol - Réserve	Murs maçonnés	Présence de salpètre - ventilations insuffisantes

Il a été détecté des traces de moisissures et d'humidité sur les murs. Ces traces sont le symptôme d'une humidification anormale. Il est recommandé d'en rechercher l'origine et de déterminer si celles-ci sont toujours actives.

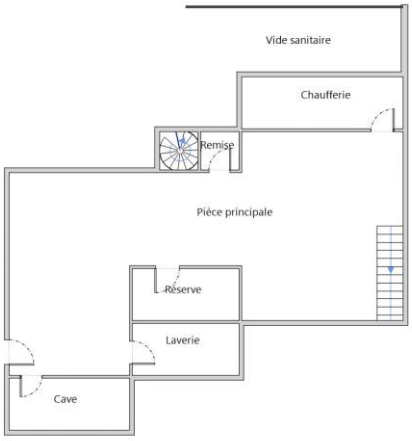
- En présence de champignon lignivore, il est fortement recommandé d'effectuer un sondage destructif des zones touchées pour évaluer l'étendue de l'infestation et y apporter un traitement adapté. Avant de commencer un traitement, il est nécessaire de déterminer les causes et d'y remédier afin d'éviter toute récurrence à ces pathologies.
- Il est recommandé de surveiller voire de faire vérifier les encastrements des poutres qui, au contact de la maçonnerie, peuvent en absorber l'humidité et développer des champignons lignivores. • La présence de linoléum ou de moquette sur du bois favorise son confinement (non-respect du DTU 51.3 : celui-ci impose la mise en œuvre d'une étanchéité sous les revêtements de sol et revêtements muraux susceptibles de recevoir des projections d'eau) ; en cas de présence d'humidité et d'un manque de ventilation cette situation peut favoriser le développement de champignon lignivore.
- La présence de peinture épaisse sur le bois réduit la visibilité de son état surfacique.
- Il est recommandé de veiller au bon entretien des revêtements de surface (peinture, lasure, teinture…) des éléments bois donnant sur l'extérieur afin de diminuer le risque de développement de champignons lignivores.
- Il a été détecté des fissures sur les murs. Toute fissure doit être surveillée pour comprendre si le désordre est stabilisé ou s'il continue d'agir. Celles-ci sont généralement sources de désordres hydriques pour le bâtiment et donc de développement de champignons lignivores. Il est donc recommandé de remédier à cette situation dès que possible.
- La présence d'enduit ciment sur les murs extérieurs freine considérablement le transit de la vapeur d'eau vers l'extérieur et implique donc une surveillance de l'hygrométrie des murs. En effet, ce type constructif générant fréquemment une hygrométrie anormale, présente un risque de développement de diverses pathologies.
- Rappel de situation géographique : le bien est situé dans une région particulièrement concernée par les problèmes de champignons lignivores et par les insectes à larves xylophages.
- Ventilation : En l'absence de VMC, les ventilations statiques existantes doivent être entretenues ou améliorées : dépose des bouches d'entrée et sortie d'air pour nettoyage et vérification. Le cas échéant, création de bouches d'entrée d'air sur les fenêtres des pièces sèches qui n'en sont pas équipées et création de bouches de sortie d'air dans les pièces humides.
- Présence de lambris bois en doublage non ventilé : non-respect du DTU 36.1 qui impose la mise en œuvre d'une ventilation et d'une circulation d'air derrière le doublage afin d'éviter le confinement, car en cas de présence d'humidité et d'un manque de ventilation cette situation peut favoriser le développement de champignons lignivores.

• Nous conseillons la mise en place de contrôles d'entretien réguliers des éléments suivants : gouttières et descentes d'eau, jointements, revêtements, couverture et solin et enfin la végétation aux abords immédiats du bâtiment. De même, les joints de faïence (bac à douche, baignoire…) dans les pièces d'eau sont à surveiller et à entretenir régulièrement afin d'éviter les infiltrations sources de développement d'agents pathogènes.
• Lorsque le constat parasitaire fait état de présence d'humidité dans les maçonneries, nous rappelons qu'Il est nécessaire de rechercher la cause de ce désordre hydrique : absence ou manque de ventilation, condensation interne, remontées capillaires, joints déficients, infiltrations... il faut impérativement trouver la cause de l'humidité et la traiter. Cette situation peut favoriser le développement d'agents pathogènes.
• En l'absence du respect des prescriptions du DTU 51.3, il est recommandé de s'assurer de la bonne étanchéité des circuits d'alimentation, d'évacuation et des joints d'étanchéité afin de s'assurer de l'absence de risque d'humidification des bois à proximité.
• La face des éléments bois contre la maçonnerie n'est pas accessible ni visible (Plinthes, faux-limon, cimaise, panneaux de décoration, encastrements poutres et solives...) sans sondage destructif ou démontage
• Nous rappelons que lorsque des travaux sont envisagés ou entrepris et susceptibles de mettre à jour des ouvrages en bois non accessibles en l'état actuel du bâtiment, il est vivement conseillé de les faire examiner/diagnostiquer par un homme de l'art avec établissement d'un rapport.
• Aucune information relative à une éventuelle infestation fongique, traitement antérieur, sinistres dégât des eaux ou fuites n'a été portée à la connaissance de l'opérateur par le propriétaire,

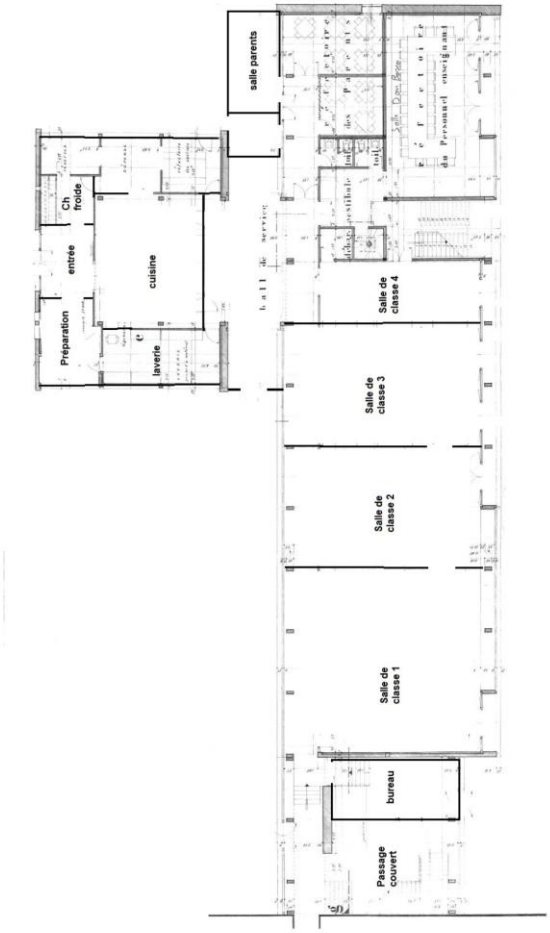
Le bien est situé dans une région particulièrement concernée par les problèmes de champignons lignivores et par les insectes à larves xylophages. L'humidité est le facteur principal de développement des agents pathogènes du bois.
La cour d'appel de Rennes a défini ce qui constituait un « immeuble à risque » pour le développement des agents pathogènes de type mérule :
- Construction ancienne (avant 1959) avec des murs de type 1, c'est-à-dire murs sans rupture de capillarité, en pierres hourdées à la terre-chaux et non isolés ;
- Implantation dans des zones humides ou côtières ;
- Aggravé par l'occupation épisodique, l'absence de ventilation et le défaut d'entretien

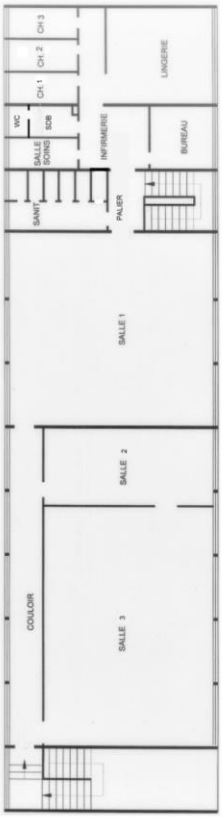


ANNEXE 1 -
PLAN(S)



Sous-sol


salle parents
Ch froide
entrée
cuisine
Préparation
laverie
Salle de classe 4
Salle de classe 3
Salle de classe 2
Salle de classe 1
bureau
Passage couvert


CH 3
CH. 2
CH. 1
LINGERIE
WC
SDB
SALLE SOINS
INFIRMERIE
BUREAU
SANIT.
PALIER
SALLE 1
SALLE 2
COULOIR
SALLE 3

ANNEXE 2 -
CERTIFICAT DE COMPETENCES

Certificat de compétences
Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI2054 Version 011

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur COUSIN Hervé

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention** Date d'effet : 22/06/2017 - Date d'expiration : 21/06/2022
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 22/06/2017 - Date d'expiration : 21/06/2022
DPE tout type de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment Date d'effet : 09/04/2018 - Date d'expiration : 08/04/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 09/04/2018 - Date d'expiration : 08/04/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 10/10/2018 - Date d'expiration : 09/10/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 11/10/2017 - Date d'expiration : 10/10/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 09/04/2018 - Date d'expiration : 08/04/2023

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 10/10/2018.

* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

**Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

I.Cert Institut de Certification

Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

cofrac ACCREDITATION N° 4-3522 PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR CERTIFICATION DE PERSONNES

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

CPE DI FR 11 rev13

ANNEXE 3 -
ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre intermédiaire
MARSH SAS
Département Construction
Tour Ariane
5, Place des Pyramides
La Défense 9
92088 Paris La Défense Cedex

☎ **01 41 34 50 00**
🖷 **01 41 34 55 00**

N°ORIAS **07 001 037**
Site ORIAS **www.orias.fr**

Votre contrat

Construction : Responsabilité civile professionnelle et exploitation

Vos références

Contrat : **37503519275087**
A effet du 01/01/2001
Client : **0010834120**

SOCOTEC CONSTRUCTION
5, place des Frères Montgolfier
78280 GUYANCOURT

ATTESTATION D'ASSURANCE

L'entreprise d'assurance AXA France IARD atteste que :

SOCOTEC CONSTRUCTION
5, place des Frères Montgolfier
78280 GUYANCOURT
N°SIREN : 834 157 513

Est bénéficiaire des garanties du contrat d'assurance n° 37503519275087 pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Ce contrat garanti l'ensemble de ses responsabilités civile professionnelle et exploitation encourues du fait des missions qui lui sont confiées.

Ce contrat garantit, à hauteur de 1.500.000 € par sinistre, notamment :

- Les missions relatives à l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériau contenant de l'amiante, prévus soit à l'article L.1334-12-1 du code de la santé publique et définie aux articles R.1334-20 à 25 du code de la santé publique, soit aux articles R.4412-97 à R.4412-97-6 du code du travail ainsi que toutes missions de vérification technique et d'assistance technique liées à l'amiante.
- Les missions relatives à l'établissement du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les missions relatives à l'établissement de l'état des installations intérieures de gaz prévu à l'article L.134-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Les missions relatives à l'établissement de l'état des installations électriques prévu à l'article L.134-7 du code de la construction et de l'habitation.
- Les missions relatives à l'établissement de l'état relatif à la présence de termites dans les bâtiments prévu à l'article L.133-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Les missions de diagnostic ou de vérification relatives à la présence de plomb dans les bâtiments ainsi que les missions relatives à l'établissement du constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du code de la santé publique.

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

Fait à Nanterre le 07 janvier 2020
POUR LA SOCIETE :

AXA France I.A.R.D.
Société Anonyme au Capital de 214 799 030 €
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche
92727 NANTERRE CEDEX
722 057 460 RCS Nanterre
(Entreprise régie par le Code des Assurances)