

CONSTAT DE L'ETAT PARASITAIRE DE L'IMMEUBLE BATI OU NON BATI OU DE L'OUVRAGE

Norme NF P 03-200 (13 mai 2016) - art. 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999

La mission consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation de l'immeuble ou de l'ouvrage désigné par le client sur le contrat de mission vis à vis des agents de dégradation biologiques du bois.

Arrêté préfectoral n°29-2024-01-30-00001 du 30/01/2024 – Relatif à la lutte contre les mères et autres parasites xylophages et classant certaines communes du département du Finistère en zone dans laquelle est obligatoire lors des transactions, un état parasitaire relatif à la présence de mères dans les immeubles.



A – Date de la visite et temps passé

N° de dossier : **LOCH-13150725-P**

Date de visite : **25/07/2025**

B – Désignation de l'immeuble bâti, non bâti ou de l'ouvrage

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les bâtiments auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Localisation :

Département : **FINISTERE**

Adresse : **31, rue de l'Eglise - 29190 BRASPARTS**

Références cadastrales : **AH 36-37**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) (ou des) ouvrages :

Nombre de niveau(x) : **3**

Information complémentaire : **Maison individuelle**

Type de charpente : **Traditionnelle en bois**

Date du permis de construire : **1936**

Nature de l'immeuble : Bâti Non bâti

Traitement(s) antérieur(s) le cas échéant : **Sans objet**

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application des articles L133-5 du CCH délimitant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites : **Sans objet**

Existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application des articles L133-8 du CCH délimitant les zones de présence d'un risque de mères : **Oui – Arrêté préfectoral n°29-2024-01-30-00001 du 30/01/2024 (22 communes du Finistère en zone d'exposition)**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Description générale : **Maison d'habitation sur quatre niveaux, orientée vers le Nord-est.**

C – Désignation du client

Nom, prénom ou raison sociale : **Monsieur Anthony LOC'H**

Adresse : **31, rue de l'Eglise - 29190 BRASPARTS**

Qualité du demandeur (sur déclaration de l'intéressé) : **Maître GLASSER (Commissaire de justice)**

Nom et qualité de la personne présente sur le site lors de la visite : **Maitre Amandine GLASSER (Commissaire de Justice)**

D – Désignation de l'opérateur effectuant le constat

Nom, prénom : **HUITRIC Yann**

Raison sociale : **ATLANT'EX Diagnostics Immobiliers**

Adresse : **14 rue Miquel – 29720 PLONEOUR-LANVERN**

SIRET : **752 368 092 00017**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ n° 617192374 validité 30 JUIN 2026**



Le résultat de la reconnaissance visuelle est récapitulé dans le tableau ci-dessous :

E – identification des parties d'immeubles ou de l'ouvrage visitées et résultat du constat				
PARTIES D'IMMEUBLES	OUVRAGES	RESULTATS Constatations des insectes à larves xylophages	RESULTATS Constatations des champignons lignivores	RESULTATS Constatations de points d'humidité au niveau du bâti
Maison	Construction en pierres sous couverture en ardoises naturelles. Gouttières en zinc. Descentes en zinc. Bardages hauts de pignons en ardoises naturelles. Citerne en béton. Terrasse ossature bois.	/	Sur encastrements sortants de pannes en partie haute des pignons, présence de pourriture fibreuse . Sur ossature bois de la terrasse, traces de pourriture fibreuse .	/
Sous-sols				
Sas	Terre-plein béton. Murs pierres enduites. Cloisons en lames de bois vernis. Plafond doublé de lames de bois vernis. Porte extérieure en bois peint. Portes intérieures en bois.	/	Sur pied de bâti de porte et de cloisons en bois en contact avec le sol, présence de pourriture fibreuse .	Présence de salpêtre en pieds de mur lié à des remontées capillaires classiques.
Cave	Terre battue au sol. Murs en pierres. Cloisons en lames de bois. Plafond en bois sur solives en bois revêtus d'un isolants minces. Canalisations visibles PER, PVC, métal. Fenêtre en métal simple vitrage. Porte en bois.	Sur cloisons en bois et ossatures bois anciennes, présence de trous de sortie et de vermoulure de Petites Vrillettes actives .	Sur quelques encastrements Sud de solives visibles, présence de pourriture fibreuse et de pourriture cubique avec présence de renforts ponctuels. Plancher haut en rive de murs Nord-est ayant fait l'objet de remaniements et de renforts. <i>La dépose de l'isolants du plafond et vivement recommandée afin de contrôler le plancher haut dans son ensemble.</i>	Présence de salpêtre et de mousse sur les murs, liée à des remontées capillaires classiques (murs en partie enterrés).
Chaufferie (local encombré)	Terre-plein béton. Murs pierres enduites. Cloisons en lames de bois. Plafond en bois sur solives en bois revêtus d'un isolant mince. Fenêtre en bois simple vitrage. Porte en bois. Tubage de la chaudière en métal.	Sur solives anciennes visibles, présence de trous de sortie et de vermoulure de Petites Vrillettes et de Grosses Vrillettes actives	Sur quelques encastrements visibles de solives, présence de pourriture fibreuse et de pourriture cubique avec des traces de remaniements et/ou de renforts visibles le jour du contrôle. Présence de pourriture fibreuse en pieds de cloisons en bois en contact avec le sol. Présence de pourriture fibreuse sur bâti extérieur de fenêtre.	Présence de salpêtre et de verdure sur les murs liées à des remontées capillaires classiques (murs en partie enterrés)
Rez-de-chaussée				
Cuisine ouverte sur séjour	Linoléum collé sur plancher en panneaux de bois aggloméré. Murs pierres enduites doublés de plaques de plâtre peintes en partie revêtues de toile de verre peinte. Murs pierres enduites revêtues de toile de verre peinte en partie carrelée dans la cuisine. Plafond doublé de plaques de plâtre	Sur escalier, présence de trous de sortie de Petites Vrillettes .	/	Présence de moisissures sur murs et plafond liées au confinement avec des cloquages de peinture visibles le jour du contrôle. Sur doublages en plâtre sous l'escalier, taux



	peintes. Menuiseries extérieures en PVC double vitrage. Escalier en bois peint. Murs en partie revêtus de plaques de parement derrière le poêle.			d'hygrométrie du plâtre >22 % le jour du contrôle.
Premier étage				
Palier	Plancher en bois. Murs pierres doublés de plaques de plâtre peintes. Cloisons briques enduites. Plafond en bois peint sur solives en bois peint. Portes en bois peint.	Sur plancher, portes anciennes, plafond, solives, présence de trous de sortie de Petites Vrillettes	/	/
Chambre 1	Plancher en bois. Murs pierres enduites revêtues de toile de verre peinte. Mur Sud doublé de plaques de plâtre revêtues de toile de verre peinte. Plafond en bois peint sur solives en bois peint. Fenêtre en PVC double vitrage. Porte en bois peint.	Sur plancher en bois, plafond, solives, présence de trous de sortie de Petites Vrillettes .	Sur plancher en bois en embrasure de fenêtre, présence de pourriture fibreuse .	Sur murs et plafond, présence de moisissures liées au confinement.
Salle de bains	Revêtement plastique sur plancher en bois. Murs pierres enduites en partie carrelées. Cloisons briques enduites en partie carrelées. Plafond doublé de lames de bois peintes. Porte en bois peint. Fenêtre en PVC double vitrage. Canalisations visibles métal et PVC. Tablier de baignoire en panneaux de bois aggloméré.	/	/	Présence de moisissures sur murs et plafond liées au confinement.
Chambre 2	Plancher en bois. Murs pierres enduites revêtus de toile de verre peinte. Mur Sud doublé de plaques de plâtre revêtues de toile de verre peinte. Cloisons briques enduites revêtues de toile de verre peinte. Plafond lambrissé. Fenêtre en PVC double vitrage. Porte en bois peint. Plinthes en bois peint.	Sur plancher en bois, présence de trous de sortie de Petites Vrillettes .	/	Présence de moisissures sur murs et plafond liées au confinement.
Deuxième étage	Escalier en bois. Rampe en bois peint. Plancher en bois. Murs pierres enduites. Charpente en bois non doublée. Fenêtre de toit en bois métal double vitrage de type VELUX.	Sur escalier, plancher, bois de charpente, présence de trous de sortie de Petites Vrillettes .	Sur arbalétrier en rive de pignons Est et Ouest, présence de pourriture fibreuse .	/

F – Identification des parties d'immeubles n'ayant pu être visitées et justification

Partie Sud-ouest de parcelle	Présence importante de végétation en partie Sud-ouest de parcelles ayant pu occulter des éléments d'ouvrages.
Cabanon dans le jardin	Construction hors sol exclue du repérage

Nota : La société ATLANT'EX Diagnostics Immobiliers s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeuble non visitées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.



G – Récapitulation des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments n'ayant pu être visités et justification

Les éléments cachés (plafonds, murs, planchers) par des revêtements de décoration de toutes natures, par des matériaux d'isolation, cloisons, mobilier ou tout autre matériaux pouvant masquer ou interdire l'accessibilité.

Les revêtements de sols, pour vérification de l'état parasitaire, n'ont pas été déposés par le propriétaire ni par le contrôleur.

Rappelons que notre investigation n'a pu s'effectuer que sur les parties visibles et accessibles, sans déplacement des meubles, sans dégradation des revêtements, des habillages, des coffrages, des lambris et cloisons.

Les planchers à même le sol ne permettent qu'un examen partiel du fait de leur habillage et de la surface en sous face non accessible.

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour des locaux en bois non accessibles ou non visitables du fait de leur encombrement le jour de la visite.

Le présent état parasitaire 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 d'insectes à larves xylophages, ne peut être stipulé que pour les parties privatives. Seul un état parasitaire 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 pour les parties communes.

H – Constatations diverses

Localisation	Constat
Maison – Bâti extérieur	Fissures d'enduits extérieurs visibles pouvant favoriser des infiltrations à terme.
Maison – Pour l'ensemble du logement	Présence de moisissures sur murs et plafonds dans plusieurs pièces de la maison liées au confinement et au manque de chauffage.

I – Moyens d'investigation utilisés

Le contrôle a été visuel avec essais d'infiltration d'un poinçon dans les ouvrages en bois du bâti, écoute de résonance après martelage des parties boisées et contrôle de résistance par pression de l'ensemble des éléments, ainsi qu'un contrôle des taux d'hygrométrie massique des matériaux à l'aide d'un hygromètre.

J – Mentions normatives (NF P 03-200)

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 ;

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

K - Conclusions (le cas échéant)

INSECTES A LARVES XYLOPHAGES :

Nous avons constaté la présence de traces de Petites Vrillettes (*Anobium Punctatum*) et de Grosses Vrillettes (*Xestobium Rufovillosum*) sur des ouvrages en bois du bâti.

CHAMPIGNONS LIGNIVORES :

Nous avons constaté la présence de traces de pourriture fibreuse et de pourriture cubique sur des ouvrages en bois du bâti.

HUMIDITE :

-Les relevés d'humidité effectués ont montré certaines valeurs supérieures à la normale. Toute zone à humidité relative élevée peut être l'objet d'attaques fongiques, notamment dans le bâti ancien. Il serait prudent de remédier à ces désordres dans les meilleurs délais.

Commentaires d'ordre général :

-La lutte préventive et curative contre les champignons lignivores passe en priorité par la mise en œuvre de mesures visant à réduire significativement l'humidité dans les maçonneries ainsi qu'à favoriser une ventilation dans le logement. Les doublages intérieurs ou vides sanitaires et caves s'ils existent.

-Dans les cas où une infestation parasitaire a été signalée, nous préconisons l'intervention d'un homme de l'art spécialisé dans le traitement du bois.

Pour aller plus loin : Guide pratique CTB-A+ : « Protection et lutte contre les pathologies du bois dans le bâti » https://www.ctbaplus.fr/wp-content/uploads/2017/06/guide_pratique.pdf

Etat réalisé le 25/07/2025 et valable 6 mois, soit une validité jusqu'au 24/01/2026.



L - date d'établissement du rapport de constat de l'état parasitaire :

Intervenant : Yann HUITRIC
Fait à : PLONEOUR-LANVERN
Le : 25/07/2025
Signature :



NOTE 1 Dans le cas de présence de termites, il est rappelé l'obligation de 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.

NOTE 2 Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L 133-7 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 9 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, la personne ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Pièce(s) jointe(s) : Photo(s) - Attestation d'assurance - Certificat de compétences.

Photographie(s)

Terrasse



Chaufferie



Cave



Chambre 1



Grenier



Attestation de compétences

	<h1>Certificat de stage</h1>	
Organisme de formation N°52 72 01107 72	Certifie que : HUITRIC Yann	
	A suivi le stage de formation continue intitulé :	
	La méréule et autres champignons lignivores	
	Le 16 janvier 2013 (7 heures)	
Fait à Le Mans, le 16 janvier 2013	Fait à Le Mans, le 16 janvier 2013	
Le formateur Mr LESPAGNOL	Le directeur de stage S. RAMON	

OFIB 62 bd Alexandre et Marie Oyon Tel :02 43 24 13 97 Fax :02 43 24 33 09



Attestation d'assurance

Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

ATLANTEX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
Yann HUITRIC
14 RUE MIQUEL
29720 PLONEOUR LANVERN

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **617192374**, qui a pris effet le **21/01/2021**.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Diagnosticur immobilier

Constat de Risque d'exposition au plomb (CREP)

Etat de l'installation intérieure de gaz

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Etat des risques naturels miniers et technologiques (ERNMT)

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Information sur la présence d'un risque de présence de mérules

Autres diagnostics

Radon

Loi Carrez

Loi Boutin

État parasitaire (vrillettes, lyctus, etc)

Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Contrôle visuel amiante – Diagnostic amiante avant travaux/démolition norme NF X46- 020

Contrôle visuel amiante – Diagnostic amiante après travaux norme NF X46-021

Contrôle périodique amiante norme NF X46- 020

Recherche de plomb avant travaux/avant démolition

Diagnostic plomb après travaux/après démolition - Recherche de plomb après travaux/après démolition Pathologie du bois de la construction.

Audit énérgtique des immeubles en monopropriété étiquetés E, F ou G réalisé en complément du DPE dans le cadre de la Loi N°2021-1114 du 22 Août 2021 et textes subseqents.

La présente attestation est valable du 01/07/2025 au 30/06/2026.

Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre



Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au delà des limites du contrat auquel elle se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à LYON, le 03.07.2025

Pour Allianz,

Pour la Compagnie

Frédéric BACCELLI
Unité Assurances de biens et de Responsabilités

Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre

