

**NORMES DE SURFACE ET D'HABITABILITÉ APPLICABLES AUX LOGEMENTS POUR  
BÉNÉFICIER  
« d'un prêt à taux 0% »**

**I. - NORMES GENERALES RELATIVES A LA SECURITE, A LA SALUBRITE ET A L'EQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE**

**1.1. Etanchéité**

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

**1.2. Parties communes**

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

**1.3. Canalisations**

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

**II. - NORMES RELATIVES A LA SECURITE, A LA SALUBRITE ET A L'EQUIPEMENT DES LOGEMENTS**

**2.1. Normes dimensionnelles**

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R. 111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 mètres carrés.

## **2.2. Ouverture et ventilation**

Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

## **2.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine**

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide). La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

## **2.4. Installation du gaz et de l'électricité**

Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

## **2.5. Equipement sanitaire**

Tout logement comporte :

- un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

## **2.6. Chauffage**

Le logement est équipé :

- a) D'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;
- b) Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;
- c) Ou un chauffage par un système thermodynamique ;
- d) Ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13229 et NF EN 13240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW

# **JURITEC ,**

**cabinet d'expertises partenaire des organismes bancaires depuis 1972 .....**

**Appel centralisé : 04.78.52.50.25**

*Et découvrez le rapport type .....*

**ETAT DES LIEUX RELATIF AUX CONDITIONS DE  
NORMES DE SURFACE ET D'HABITABILITÉ**

**conforme aux nouvelles dispositions**

articles R 318-2 \* R 318-3 \* R 331-69 du code de la onstruction et de l'habitation

POUR PRET A 0 % APPLICABLE A COMPTER DU 1.2.05

*(loi de finances pour 2005 : art. 93 / JO du 31.12.04 ; décrets n° 2005-69 et n° 2005-70 du 31 janvier 2005*

**« Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est établi dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article R. 331-69 par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle.**

Les logements anciens au sens de l'article R. 318-2 doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité définies dans ce présent état des lieux répondant à l'annexe des décrets sus mentionnés. »

Visite réalisée en présence de l'emprunteur le : .....

**EMPRUNTEUR : Monsieur .....**

**DESIGNATION ET SITUATION DU BIEN :**

nature juridique du bien : appartement dans immeuble de ..... étages soumis au régime de la copropriété  
achevé depuis plus de vingt ans et situé au <sup>ème</sup> étage

adresse :

.....

Les investigations nécessitant des mesures ont été réalisées si nécessaires avec le matériel suivant :

**LISTE du MATERIEL UTILISE CHEZ JURITEC .....**

Analyseur de combustion, de mesure de CO, de tirage , K 350 KANE

controleurs électriques CATU

Distomètre laser LEICA

Humidimètre Humitest

Controleur des gaz CD 100A KANE

## Renseignement sur l'occupation ou la destination des lieux à savoir le bien est destiné :

à être transformé en locaux commerciaux ou professionnels : NON  
à être affecté à la location saisonnière ou en meublé : NON

à être utilisé comme résidence secondaire : NON  
à être utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail : NON  
à être utilisé à titre de logement pour habitation principale : OUI

**Le bien répond aux obligations de l'article R. 318-6 .**

### I - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

#### 1.1 Étanchéités à la pluie et aux eaux de ruissellement

*Les sols, murs, seuils, plafonds doivent être protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.*

protection			Observations
contre les eaux de ruissellement	oui	<del>non</del>	
contre les infiltrations	oui	<del>non</del>	
contre les remontées d'eau	oui	<del>non</del>	
<b>Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes</b>			

#### 1.2 Parties communes

			Observations
Gros œuvre en bon état d'entretien			
bon état des murs	oui	<del>non</del>	
bon état de la charpente			Non visité
bon état des escaliers	oui	<del>non</del>	
bon état des planchers	oui	<del>non</del>	
bon état des balcons	oui	<del>non</del>	
La couverture est étanche	oui	<del>non</del>	
Les souches de cheminées sont en bon état	oui	<del>non</del>	
les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.	oui	<del>non</del>	
Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.	oui	<del>non</del>	
Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.	oui	<del>non</del>	
<b>Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes</b>			

### 1.3. Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

a) Alimentation			Observations
branchées au réseau public de distribution	oui		
si le branchement n'est pas sur le réseau public, les paramètres de distribution sont cependant conformes aux règlements sanitaires en vigueur.			non concerné
à l'intérieur du logement	oui	<del>non</del>	
pression suffisante	oui	<del>non</del>	
débit suffisant	oui	<del>non</del>	
b)Évacuation eaux usées eaux-vannes			
raccordé à un réseau d'assainissement	oui	<del>non</del>	
collectif	oui	<del>non</del>	
individuel	<del>oui</del>	non	
<b>Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes</b>			

## II. - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

### 2.1. Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

a) Descriptif du logement:		
Nombre de pièces principales		
Nombre de pièces de service		
Nombre dedégagements		
b) Surface habitable du logement au sens de l'article R 111 -2 du Code de la construction en m <sup>2</sup>		
La surface habitable du logement est égale ou supérieure à 14 mètres carrés		
La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'a une surface inférieure à 7 mètres carrés.		
La hauteur moyenne sous-plafond de chaque pièce principale est de		
La hauteur sous-plafond de chaque pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 mètres carrés.		<del>non</del>
Nombre de dépendances et nature	0	
<b>Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes</b>		

## 2.2. Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements doivent être pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

pièces principales avec ouvrant donnant à l'air libre	oui	<del>non</del>	
cuisine avec ouvrant à l'air libre	oui	<del>non</del>	
si non, existe t-il une ventilation adaptée - la décrire			
pièces sanitaires ( bains) avec ouvrant à l'air libre	oui	<del>non</del>	
si non, existe t-il une ventilation adaptée - la décrire			
pièce WC avec ouvrant à l'air libre	oui	<del>non</del>	
si non, existe t-il une ventilation adaptée – la décrire			

**Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes**

## 2.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

présence	oui	<del>non</del>	
à l'intérieur	oui	<del>non</del>	
évier	oui	<del>non</del>	
siphon	oui	<del>non</del>	
alimenté en eau potable	oui	<del>non</del>	
eau froide, eau chaude	oui	<del>non</del>	
aménagement pour recevoir un appareil de cuisson ou présence d'un conduit d'évacuation de fumée en bon état.	oui	<del>non</del>	

**Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes**

## 2.4./ 1 Installation du gaz

Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

alimenté en gaz	oui	<del>non</del>	
étanchéité des tuyauteries fixes	oui	<del>non</del>	
robinets de commande d'appareils accessibles et manœuvrables	oui	<del>non</del>	
les ventilations sont elles adaptées ?			
appareil (s) non raccordé	oui	<del>non</del>	
amenée d'air, sortie d'air	oui	<del>non</del>	
appareil (s) raccordé	oui	<del>non</del>	
amenée d'air, sortie d'air	oui	<del>non</del>	
Absence de risque de monoxyde carbone dans l'air ambiant	oui	<del>non</del>	
Absence de risque de monoxyde carbone élevé dans les produits de combustions	oui	<del>non</del>	
Absence de mauvaise combustion	oui	<del>non</del>	

**Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes**

## 2.4./ 1 Installation de l'électricité

*Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.*

alimenté en électricité avec points suffisants	oui	<del>non</del>	
appareil général de commande	oui	<del>non</del>	
tableau de protection	oui	<del>non</del>	

L'installation ne répond pas aux exigences de la norme C 15-100 applicables au jour de la visite , mais répond favorablement à la rubrique concernée à savoir fournir une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

**Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes**

## 2.5. Equipement sanitaire

*Tout logement comporte :*

- un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales ;
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

présence WC	oui	<del>non</del>	
intérieur au logement	oui	<del>non</del>	
pièce séparée de la cuisine ou du coin-repas	oui	<del>non</del>	
cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau	oui	<del>non</del>	
état général	usage		
Salle d'eau	oui	<del>non</del>	
baignoire	<del>oui</del>	non	
douche	oui	<del>non</del>	
garantissant l'intimité	oui	<del>non</del>	
eau froide	oui	<del>non</del>	
eau chaude	oui	<del>non</del>	

**Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes**

## 2.6. Chauffage

*Le logement est équipé :*

- a) D'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;
- b) Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;
- c) Ou un chauffage par un système thermodynamique ;
- d) Ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13229 et NF EN 13240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

description	chauffage collectif		
permettant un chauffage normal	oui	<del>non</del>	
dispositif d'alimentation en énergie	oui	<del>non</del>	
évacuation des produits de la combustion	oui	<del>non</del>	
adaptée aux caractéristiques du logement	oui	<del>non</del>	

**Conclusion partielle : La rubrique satisfait aux normes**

**Conclusion générale**

**Le logement répond aux normes minimales de surface et d'habitabilité .**

***END .....***