

Diagnostic technique Global (DTG)

(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové consolidé par le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016)



Immeuble bâti visité :

Adresse :7 rue de la Brèche

Code Postal :32140

Ville :MASSEUBE

DTG établi dans le cadre de :

Immeuble de plus de 10 ans : en copropriété

Diagnostic technique global à présenter à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision - L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le Diagnostic Technique Global)

Mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans

Diagnostic technique Global, Accès au logement et chiffrage
(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové consolidé par le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016)

Numéro de dossier : D2201055-COPRO 7 RUE DE LA BRECHE
Date du repérage : 17/01/2022
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 02 h 00

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Gers**
Adresse : **7 rue de la Brèche**
Commune : **32140 MASSEUBE**
**Section cadastrale AD , Parcelle
numéro 225**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **COPROPRIETE 7 RUE DE LA BRECHE**
Adresse : **7 rue de la Brèche**
32140 MASSEUBE

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

Nom et prénom : **COPROPRIETE 7 RUE DE LA BRECHE**
Adresse : **7 rue de la Brèche**
32140 MASSEUBE

Repérage

Périmètre de repérage : **R+1**

Fait à **AUCH**, le **29/01/2022**

Par : **DUBEDAT Fabien**



8, place du Maréchal Lannes
32000 AUCH - 0 950 541 546

SIRET : 510 639 602 00018 - APE : 7120B
TVA INTRA. : FR49510639602

Objet de la mission

L'article 58 de la loi relative au logement et à l'urbanisme rénové (Alur) a mis en place le diagnostic technique global de la copropriété (DTG) pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Avertissement

Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles du vérificateur ayant visité le bâtiment. En aucun cas, ces communications ne peuvent se substituer à l'étude d'organismes officiels et agréés, de contrôle. Ce présent document ne peut être assimilé à une étude d'exécution et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises. Ce Diagnostic ne constitue pas une mission de maîtrise d'œuvre. Les questions d'ordre administratif, légal ou réglementaire, ne relèvent pas de la responsabilité du technicien.

Notre constat est visuel et apparent, et apprécié sur des critères objectifs correspondants à des critères techniques qui sont définis par décrets ou guides de mise en sécurité.

L'expertise et les intervenants

Pour assurer à cette mission à la fois la compétence et l'expérience requises par la nature des biens ou équipements à visiter et le débat contradictoire à la clarification des points de vue.

Le diagnostic immobilier

Pour un classement hiérarchisé des informations pertinentes et cohérentes sur les faits observés, selon une évaluation optimale des degrés d'obsolescence, regroupés en un lot pour les besoins de l'expertise.

Le constat technique de l'image

Pour fixer objectivement l'état des lieux à l'instant du diagnostic.

Pour éviter la subjectivité et l'interprétation.

Pour faciliter la mémoire du constat.

Mode de présentation des résultats

Pour adapter l'information recueillie aux moyens de communications actuelles à la qualité des destinataires.

Pour favoriser la mémoire des bâtiments visités.

Réglementation

Pour documenter et instruire les opérateurs concernés

Définition et Périmètre de la mission

Le diagnostic technique global (DTG) informe les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et permet d'envisager d'éventuels travaux. Il est obligatoire pour certaines copropriétés (nouvelle copropriété et copropriété insalubre). Si le DTG démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses conditions de mise en œuvre.

Le diagnostic technique global (DTG) informe sur l'état de la copropriété et recense les travaux à effectuer. Il est obligatoire pour certaines copropriétés (copropriété insalubre et copropriété nouvelle).

Le DTG **est obligatoire** pour un immeuble de plus de 10 ans **et** qui fait l'objet d'une mise en copropriété. C'est le cas lorsqu'un immeuble est nouvellement divisé en plusieurs lot privatifs et communs.

Le DTG doit comporter les éléments suivants :

- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- État de la situation du syndicat de copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires (par exemple, impayés de charge)
- Analyse des améliorations possibles de l'état de l'immeuble
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou audit énergétique
- Liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années) et évaluation du coût de ces travaux

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Les revues documentaires et examens visuels prévus sont réalisés strictement, au regard de l'objet de la mission.

En conséquence, la présente mission de diagnostic technique global ne saurait en aucun cas être assimilée à un diagnostic technique relatif à la pérennité ou à la conformité des ouvrages au regard de la réglementation qui lui est applicable.

L'ouvrage est considéré comme ayant obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires à sa mise en service, il est donc réputé comme conforme à la réglementation applicable à l'époque de sa construction.

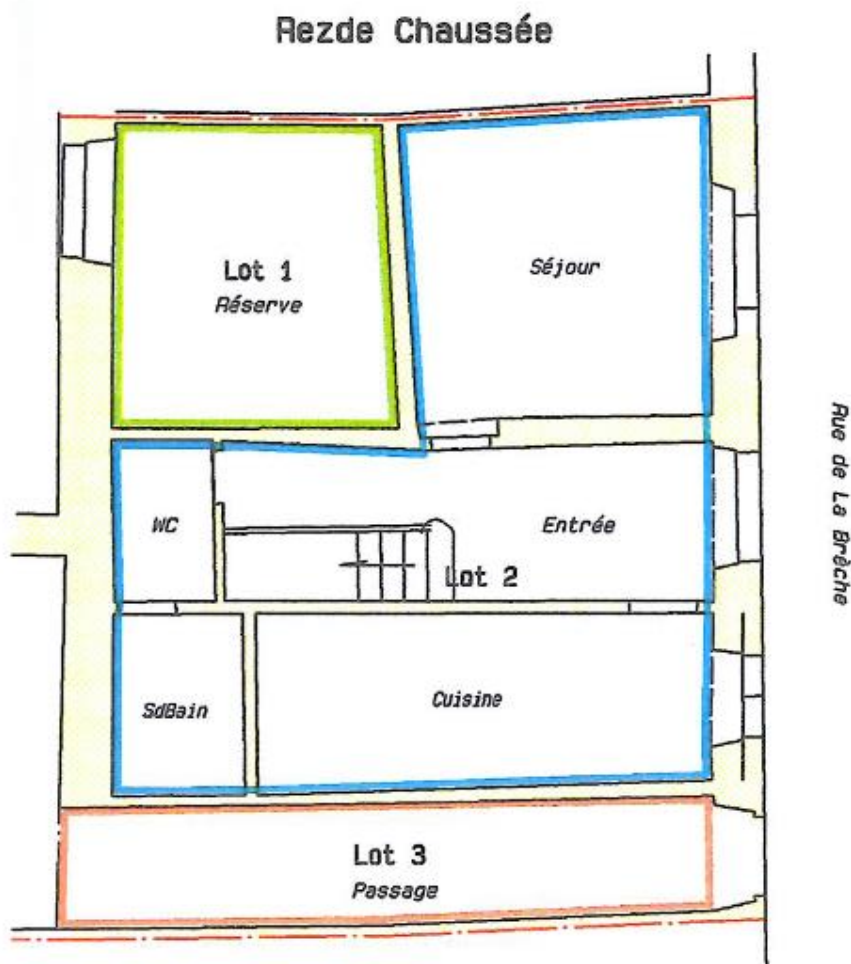
Nos avis sont formulés sur la base d'un examen visuel des ouvrages visibles et accessibles au jour de la visite, et sur la base de l'analyse des documents fournis par le client (aucun démontage, sondage ou essai destructif ne sera réalisé).

Des investigations complémentaires et ou sondages pourront s'avérer nécessaires dans certains cas pour lever d'éventuelles incertitudes sur l'état des éléments constitutifs de l'immeuble examinés lors de la visite (hors périmètre de la mission).

Du fait de l'évolution naturelle de l'état de conservation de l'ouvrage, la validité des avis formulés dans le rapport ne saurait excéder **un an à compter de la date du rapport**.

Documents fournis

DESIGNATION	Commentaire
Liste des équipements communs	Façade , toiture
DTA des parties communes	Aucun document fourni
Rapport repérage amiante	Aucun document fourni
CREP des parties communes	Aucun document fourni
CREP des parties privatives	Aucun document fourni
ERP	Aucun document fourni
Etat descriptif de division	Effectué par Xavier CLERC le 29/04/2002
Plans	Effectué par Xavier CLERC le 29/04/2002
Autres	Aucun document fourni
Travaux déjà réalisés, prévus et sur sinistres subis	Aucun document fourni



ECHELLE 1/100

SCP Xavier CLERC et Marc GIRARDIN

Xavier CLERC Géomètre Expert Foncier Associé

Bureau Secondaire : 28 rue Raspail - 32000 AUCH

Tél: 05.62.61.80.33 - Fax: 05.62.61.81.35

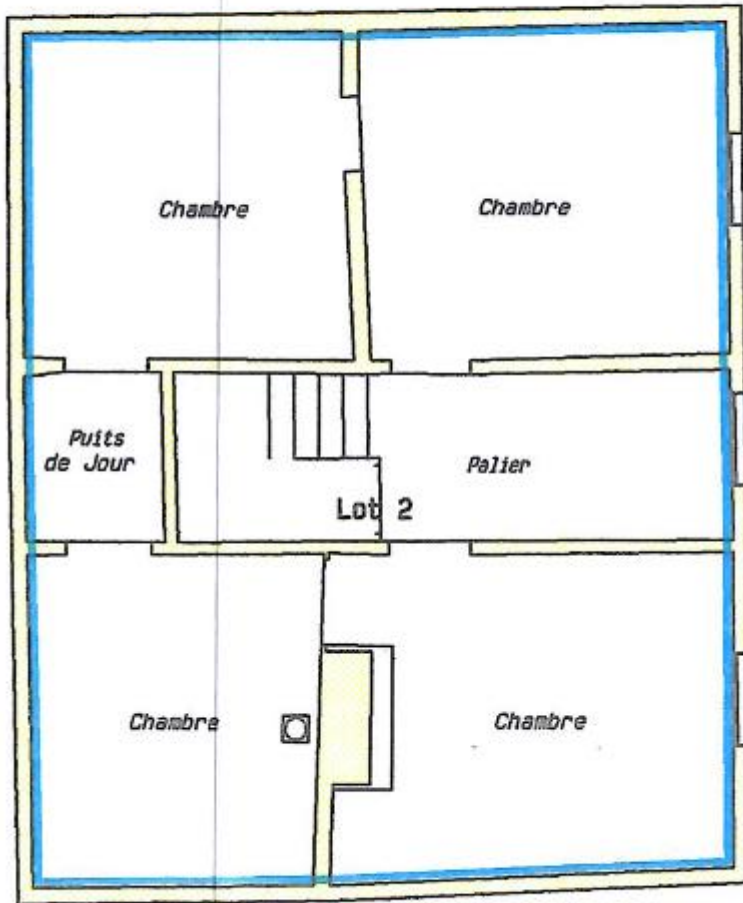
Bureau Principal : 51 rue Montablon - 32500 FLEURANCE

Bureau Secondaire : 8 avenue des Acan et Toe - 32100 CONDOM

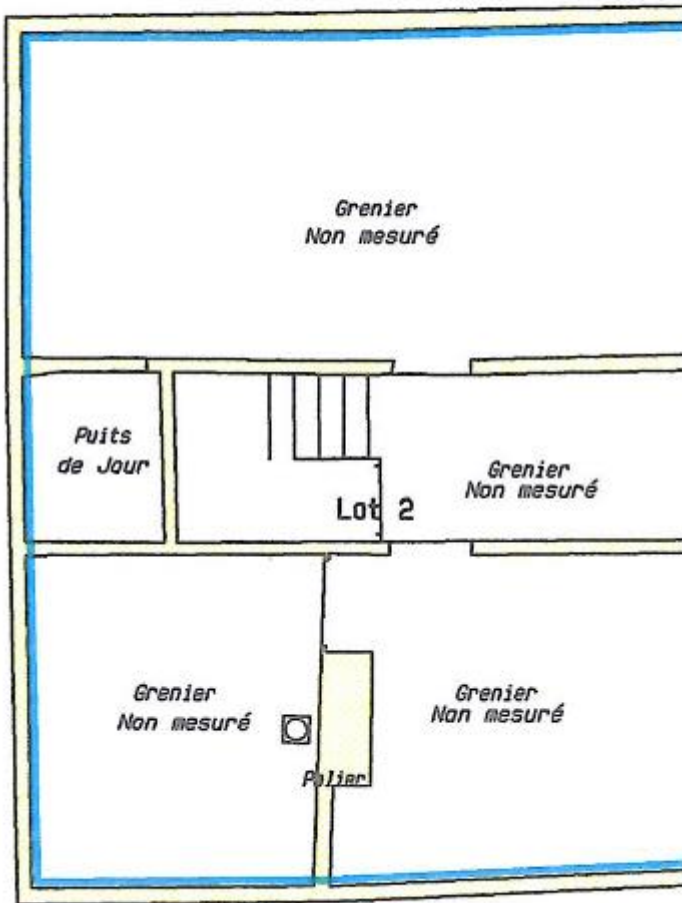
Auch le 29 Avr-11 2002

Dossier A02065

Premier Etage









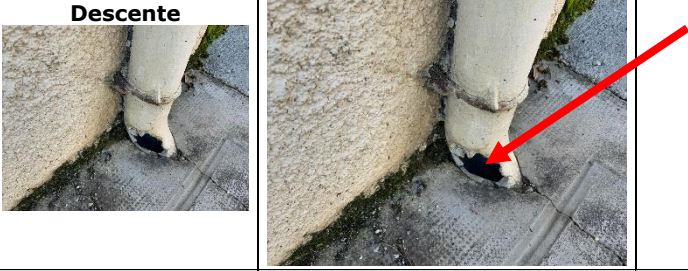
Deuxième Etage



AUDIT: ANALYSE DE L'ETAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES ET DES EQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE

Détail de l'étude

Désignation	Nature des matériaux ou information ayant un intérêt particulier	Bon état	Etat normal compte tenu de l'âge	Défectuosités locales à gérer par l'entretien	Mauvais état nécessitant travaux de confortation
		Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3
INFRASTRUCTURE					
FONDATIONS	Inconnu (inaccessible) aucune conclusion sur l'état de danger n'a pu être établie				
MURS					
murs RDC 	murs en moellons	X			
murs étage 	murs en moellons	X			
ENDUITS EXTERIEURS					
Façade Est 	Crépis		X		

COUVERT					
Charpente 	charpente traditionnelle bois (pannes chevrons linteaux tuiles)		X		
Couverture 	Tuiles terre cuite		X		
Gouttière 	Gouttières zinc		X		
Descente 	Descente zinc présentant une cassure sur la base			X	
ETAT APPARENT DES CONDUITES ET CANALISATIONS COLLECTIVES					
Raccordement en canalisations	Inconnu (inaccessible) aucune conclusion sur l'état de danger n'a pu être établie				
Raccordement en canalisations enterrées ou noyées	Inconnu (inaccessible) aucune conclusion sur l'état de danger n'a pu être établie				
réseau eau potable	Alimentation en cuivre. Seuls les éléments apparents ont pu être vérifiés		X		
Assainissement	Se référer au diagnostic assainissement				
ETAT APPARENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET DE SECURITE					
Installation électrique	Présence d'une installation individuelle à chaque appartement	X			
Installation gaz	Sans objet				
Chauffage et ECS	Chauffe eau électriques Individuels	X			
Climatisation collective	Sans objet				
Ventilation	Naturelle	X			

ANTENNE COLLECTIVE/PARATONNERE				
Antenne	Les installations d'antennes collectives dans les immeubles doivent être aux normes pour permettre aux locataires la réception des chaînes gratuites de la TNT par l'émetteur local TNT. Le propriétaire d'un immeuble (Syndic, bailleur) ne peut donc pas imposer à un locataire de s'abonner à un service ADSL ou à un réseau câblé payants pour recevoir des chaînes gratuites.		X	
SECURITE INCENDIE				
Immeuble collectif à usage d'habitation dont le PC ou la prorogation du PC a été déposé avant le 5 mars 1987 (inférieur à R+4)	<input type="checkbox"/> présence des plans d'évacuation requis par l'arrêté du 5 février 2013			
	<input checked="" type="checkbox"/> absence des plans d'évacuation requis par l'arrêté du 5 février 2013			
Immeuble collectif à usage d'habitation dont le PC ou la prorogation du PC a été déposé avant le 5 mars 1987 (R+4 ou plus)	<input type="checkbox"/> présence des plans d'évacuation requis par l'arrêté du 5 février 2013			
	<input type="checkbox"/> absence des plans d'évacuation requis par l'arrêté du 5 février 2013			
	Présence de porte coupe feu 30 mn conformes dans leur sens d'ouverture et leur manœuvrabilité à l'arrêté du 5 février 2013 sur les locaux poubelle et porte de séparation entre rez de chaussée et sous sol <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non			
Immeuble collectif à usage d'habitation dont le PC ou la prorogation du PC a été déposé après le 5 mars 1987	<input type="checkbox"/> immeuble relevant de la 1 ^{ère} famille <input type="checkbox"/> immeuble relevant de la 2 ^{ème} famille <input type="checkbox"/> immeuble relevant de la 3 ^{ème} famille A <input type="checkbox"/> immeuble relevant de la 3 ^{ème} famille B <input type="checkbox"/> immeuble relevant de la 4 ^{ème} famille	Vu l'impossibilité de contrôler les résistances au feu et autres éléments de la réglementation incendie, l'ouvrage est réputé conforme à la réglementation applicable à l'époque de la construction		
Etablissement recevant du public (ERP)	<input type="checkbox"/> 1 ^{ère} catégorie <input type="checkbox"/> 2 ^{ème} catégorie <input type="checkbox"/> 3 ^{ème} catégorie <input type="checkbox"/> 4 ^{ème} catégorie <input type="checkbox"/> 5 ^{ème} catégorie	Se référer à la validation délivrée par la commission de sécurité lors de la première visite avant ouverture ou lors du contrôle périodique		
IGH	<input type="checkbox"/> GH W1 <input type="checkbox"/> GH W2 <input type="checkbox"/> GH Z <input type="checkbox"/> ITGH	Se référer à la validation délivrée par la commission de sécurité lors de la première visite avant ouverture ou lors du contrôle périodique		
CONDUITES ET CANALISATIONS COLLECTIVES				
Alimentation en eau	Non vérifiable			
Evacuation des eaux usées	Non vérifiable			

ETAT DE LA SITUATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Pour que la copropriété puisse être réalisée, les documents suivants doivent être produits :

- Amiante (si le PC a été délivré avant le 01/07/1997). Il s'agit d'un repérage de l'amiante de l'immeuble, basé sur les listes A et B. Pour que ce repérage puisse resservir ultérieurement, notamment lors de la revente des lots, il est préférable de réaliser un DTA des parties communes et autant de repérages des parties privatives qu'il y a d'appartements
- CREP (si le bâtiment a été construit avant 1949), il s'agit d'un repérage du plomb dans les revêtements de l'ensemble de l'immeuble. Pour que ce repérage puisse resservir ultérieurement, notamment lors de la revente des lots, il est préférable de réaliser un CREP des parties communes et autant de repérages des parties privatives qu'il y a d'appartements
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

AMIANTE

- DTA des parties communes réalisé et à jour à réaliser inutile
 réalisé et nécessitant une mise à jour

PLOMB

- CREP des parties communes réalisé et à jour à réaliser inutile
 réalisé et nécessitant une mise à jour

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- présence d'une installation collective de chauffage et/ou refroidissement OUI NON

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION

- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES ERP PPRN PPRT AUCUN
- SISMICITE 1 (très faible) 2 (FAIBLE) 3(MODEREE) 4(MOYENNE) 5 (FORTE)

ACCESSIBILITE DES PERSONNES REDUITES

il s'agit d'une copropriété d'habitation sans établissement recevant du public (ERP). Les bâtiments d'habitation existants ne sont soumis à une obligation de mise en accessibilité que lorsque les travaux de réhabilitation d'un montant supérieur à 80 % de la valeur de l'immeuble sont réalisés. Cependant, il convient en cas de changement d'éléments ou d'équipement de mettre en place des éléments conformes aux normes de sécurité et d'accessibilité

- il s'agit d'une copropriété d'habitation avec ERP
- Présentation de l'attestation d'accessibilité ou de la déclaration d'accessibilité
 - ERP avec accès direct depuis la voirie publique
 - la mise en accessibilité n'a pas été réalisée. Il convient de faire les travaux au plus vite et/ou de déposer un agenda d'accessibilité programmé dans les meilleurs délais

INSTALLATION ELECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES

- Vérifications périodiques :
- réalisées et à jour
 - non réalisées
 - sans objet
 - réalisées et nécessitant une mise à jour

ANALYSE DE PLOMB DANS L'EAU

- Recommandée
- existant
- existant et nécessitant une mise à jour

TERMITES / PARASITAIRE

- termites Parties communes : réalisé et a jour recommandé inutile
 réalisé et nécessitant une mise à jour
- parasite Parties communes réalisé et a jour recommandé inutile
 réalisé et nécessitant une mise à jour

PARTIES PRIVATIVES

- DAPP Parties privatives réalisé et a jour a réaliser inutile
 réalisé et nécessitant une mise à jour
- CREP Parties privatives réalisé et a jour a réaliser inutile
 réalisé et nécessitant une mise à jour

Lors de la vente des futurs lots, il faudra fournir pour chacun d'eux les diagnostics suivants :

1. Amiante (si le PC a été délivré avant le 01/01/1997)
2. CREP (si le bâtiment a été construit avant 1949)
3. Termites
4. DPE
5. Electricité (si installation plus de 15 ans)
6. Gaz (si installation plus de 15 ans)
7. ERP
8. Mesurage carrez

VERIFICATION INCENDIE**Sécurité incendie**

- Registre de sécurité incendie réalisé et à jour a créer sans objet
 réalisé et nécessitant une mise à jour
- Vérifications périodiques réalisées et à jour a créer sans objet
 réalisées et nécessitant une mise à jour

CHAUFFERIE

- Vérifications périodiques réalisées et à jour a créer sans objet
 réalisées et nécessitant une mise à jour

PORTES ET PORTAILS AUTOMATIQUES

- Vérifications périodiques réalisées et à jour a créer sans objet
 réalisées et nécessitant une mise à jour

VMC GAZ

- Vérifications périodiques réalisées et à jour a créer sans objet
 réalisées et nécessitant une mise à jour

ASCENSEUR ET MONTE CHARGE

- Vérifications périodiques réalisées et à jour a créer sans objet
 réalisées et nécessitant une mise à jour

OBLIGATIONS A SATISFAIRE LORS DE LA CONSTITUTION DE LA COPROPRIETE

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| • Immatriculation de la copropriété | <input checked="" type="checkbox"/> a réaliser | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Contrat type de syndic | <input checked="" type="checkbox"/> a mettre en place | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Compte bancaire séparé au nom de la copropriété | <input checked="" type="checkbox"/> a mettre en place | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Site extranet copropriétaire | <input checked="" type="checkbox"/> a mettre en place | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Compte bancaire spécifique Fonds Travaux | <input checked="" type="checkbox"/> a mettre en place | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Assurance responsabilité civile de chaque copro | <input checked="" type="checkbox"/> a vérifier | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Assurance multirisques de l'immeuble <input type="checkbox"/> existante | <input checked="" type="checkbox"/> recommandée | <input type="checkbox"/> sans objet |
| • Plan pluriannuel de travaux | <input checked="" type="checkbox"/> a mettre en place | <input type="checkbox"/> sans objet |

AUTRES REGISTRES ET DOCUMENTS TECHNIQUES

- **Carnet d'entretien de l'immeuble**
 à créer existant existant et nécessitant une mise à jour
- **Fiche de synthèse de la copropriété**
 à mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour
- **Contrat d'entretien chauffage collectif**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour
- **Livret d'entretien chaufferie**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour
- **Contrat d'entretien eau chaude sanitaire collective**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour

- **Contrat d'entretien climatisation collective**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour

- **Contrat d'entretien ascenseur**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour

- **Contrat d'entretien de porte automatique**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour

- **Contrat d'entretien pour aire de jeux**
 sans objet a mettre en place existant existant et nécessitant une mise à jour

	<p>Contrat de syndic</p>	<p>Un contrat type de Syndic va être défini. Les prestations de gestion seront forfaitisées ne laissant place qu'à un nombre limités de prestations particulières</p>
	<p>Compte séparé</p>	<p>La loi rend obligatoire l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom de la copropriété pour les copropriétés comportant plus de 15 lots principaux</p>
	<p>L'EXTRANET</p>	<p>La copropriété entre dans l'ère du numérique avec la généralisation des extranets copropriétés et la dématérialisation de la communication avec les copropriétaires</p>
	<p>DIAGNOSTICS</p>	<p>Mise en place d'un diagnostic technique global et d'un plan pluriannuel de travaux. Les modalités de mise en œuvre seront décidées en Assemblée Générale. Les décisions sont favorisées par l'assouplissement des règles de majorité</p>
	<p>FONDS DE TRAVAUX</p>	<p>Un fonds de travaux obligatoire est instauré pour chaque copropriété</p>
	<p>IMPAYÉS</p>	<p>Le Syndic doit délivrer à la demande du notaire un certificat attestant que les futurs acquéreurs déjà copropriétaires dans l'immeuble ne sont pas en impayés</p> <p>Pour les copropriétés les plus importantes en difficulté, les procédures d'alerte sont renforcées. La loi abaisse le seuil de déclenchement de la saisie d'un mandataire ad hoc de 25% à 15 % d'impayés</p>
	<p>RESPONSABILITE CIVILE</p>	<p>Chaque copropriétaire occupant ou non doit disposer d'un contrat d'assurance en responsabilité civile</p>
	<p>REGISTRE NATIONAL</p>	<p>La loi ALUR instaure l'obligation d'immatriculation des copropriété sur un registre national. L'échéance est fixée à fin 2016 pour les plus importantes d'entre elles qui comptent plus de 200 lots</p>

<p>vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versé par le copropriétaire vendeur au titre de son lot</p> <p>d) l'attestation comportant la superficie des parties habitables et privées</p> <p>e) les PV des AG des 3 dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose</p> <p>f) la situation de la copropriété par rapport aux copropriétés an difficulté</p> <p>g) une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété</p> <p>h) s'ils existent, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux , sinon mise en place à compter du</p> <p>i) le carnet d'entretien de l'immeuble</p> <p>- <u>Contrôle à la charge du syndic</u> : doit informer le notaire si l'acquéreur ou certaines personnes proches définies par la loi ont des impayés au niveau de la copropriété</p> <p>III . Le syndic</p> <p>- le <u>contrat de syndic</u></p> <ul style="list-style-type: none"> X doit respecter un contrat type X la rémunération des syndics est forfaitaire sauf rémunération spécifique complémentaire à l'occasion de prestations particulières <p>- <u>plafond pour les honoraires</u> ou frais perçus par le syndic au titre de certaines prestations privatives</p> <p>- <u>conflit d'intérêt</u> : toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic doit être autorisé par l'AG</p> <p>IV . Assemblée générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • le contrôle des comptes par les copropriétaires • la mise en concurrence obligatoire du syndic • les nouvelles majorités • limitations des voix ou pouvoirs <ul style="list-style-type: none"> X aux salariés et personnes proches du syndic X en cas de saisie immobilière • information des occupants sur les décisions prises en AG • le compte bancaire séparé obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 lots <p>V. les fonds travaux et les travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • cotisation annuelle obligatoire versée au fonds travaux, attaché au lot, pour les copropriétés de plus de 5 ans • A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une 	<p>Décret</p> <p>arrête</p> <p>décret décret</p> <p>décret</p> <p>décret</p> <p>décret</p> <p>décret</p> <p>décret</p>	<p>26 juin 2014</p> <p>immédiate</p> <p>immédiate</p> <p>1^{er} janvier 2017 immédiate</p> <p>immédiate</p> <p>immédiate immédiate</p> <p>immédiate immédiate</p> <p>25 mars 2015 et s'appliquera aux mandats en cours à compter à compter de leur renouvellement</p> <p>1^{er} janvier 2017</p> <p>1^{er} janvier 2017</p>
--	--	---

<p>charge travaux, les autres provisions non encore échues deviennent exigibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • plafond des livrets de dépôt du fonds travaux • dispositions relatives au plan pluriannuel de travaux • création du diagnostic technique global • obligation de proposer la création d'un parking à vélos si emplacements de stationnement d'accès sécurisé <p>Les copropriétés de plus de 15 ans devront élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT). Par ailleurs, les conditions de mise en œuvre du fonds de travaux vont être modifiées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots : Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes • 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots • 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots 	<p>décret</p> <p>décret</p> <p>décret</p>	<p>et au plus tard au 1^{er} janvier 2016</p> <p>1^{er} janvier 2017</p> <p>1^{er} janvier 2017</p> <p>1^{er} janvier 2017</p>
<p><u>VI . Les assurances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • assurances du copropriétaire obligatoire • assurance du syndicat de copropriétaires obligatoire par un vote en l'assemblée • si refus de contrat par la compagnie, saisie du bureau central de tarification 	<p>décret</p> <p>décret</p>	<p>immédiate</p> <p>immédiate</p>
<p><u>VII. Privilège immobilier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • extension aux charges travaux, aux dommages et intérêts alloués par une juridiction et aux remboursements des dépens 	<p>décret</p> <p>décret</p>	<p>1^{er} janvier 2017</p>
<p><u>VIII. Copropriétés fragiles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • pourcentage des impayés déclenchant la saisine ramené à 15 % • mandataire ad Hoc <ul style="list-style-type: none"> X modalités d'intervention X n'est plus réservé aux administrateurs judiciaires 	<p>décret</p> <p>décret</p>	<p>immédiate</p>
<p><u>IX. Copropriétés en difficultés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur provisoire <ul style="list-style-type: none"> • n'est plus réservé aux administrateurs judiciaires • extensions de ses fonctions + rémunération : liquidation des dettes d'un 	<p>décret</p>	

syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat

- déclaration de créances dans un certain délai à compter de la désignation d'un administrateur
- délégation de pouvoir par l'administrateur provisoire à un opérateur : conditions de rémunération

X. copropriétés dégradées

- l'état peut déclarer d'intérêt national, une opération de requalification de copropriétés dégradées

ANALYSE DES AMELIORATIONS POSSIBLES DE LA GESTION TECHNIQUE ET PATRIMONIALE DE L'IMMEUBLE

Propositions d'amélioration suite à un entretien avec le gestionnaire et/ou les représentants de la copropriété sur les modalités de surveillance, d'entretien maintenance/exploitation, de programmation de travaux sur l'immeuble, des conditions d'intervention des entreprises de travaux...

Fibre optique

Une fibre optique est un fil en verre ou en plastique très fin qui a la propriété d'être un conducteur de lumière et sert dans la transmission de données par la lumière, la fibroscopie ou l'éclairage . Elle offre un débit d'information nettement supérieur à celui des câbles coaxiaux et peut servir de support à un réseau « large bande » par lequel transitent aussi bien la télévision, le téléphone, la visioconférence ou les données informatiques. Le principe de la fibre optique a été développé au cours des années 1970 dans les laboratoires de l'entreprise américaine Corning Glass Works (actuelle Corning Incorporated).

Entourée d'une gaine protectrice, la fibre optique peut être utilisée pour conduire de la lumière entre deux lieux distants de plusieurs centaines, voire milliers, de kilomètres. Le signal lumineux codé par une variation d'intensité est capable de transmettre une grande quantité d'information. En permettant les communications à très longue distance et à des débits jusqu'alors impossibles, les fibres optiques ont constitué l'un des éléments clés de la révolution des télécommunications. Ses propriétés sont également exploitées dans le domaine des capteurs (température, pression, etc.), dans l'imagerie et dans l'éclairage



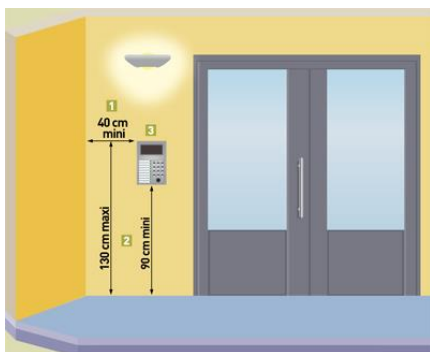
Réglementation

Le précâblage en fibre optique est en France obligatoire pour les nouvelles constructions dont le permis de construire est délivré depuis le 1er janvier 2010 pour les bâtiments de plus de 25 logements et depuis le 1er janvier 2011 pour les bâtiments jusqu'à 25 logements (loi du 4.8.08 / CCH : L.111-5-1)²³. Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs. La desserte de chacune des pièces principales doit être possible. De même pour les locaux à usage professionnel dans les bâtiments usage mixte²⁴. La réglementation²⁵ précise le cas des bâtiments qui feront l'objet d'une demande de permis de construire après le 1er avril 2012 ; Dans les communes des zones à forte densité, jusqu'à 4 fibres par logement devront permettre à chaque opérateur de disposer d'une fibre pour accéder au logement²⁶. Les copropriétés installeront les fibres de lignes à très haut débit dans les parties communes et sur des supports propres (avec éventuellement ceux des câbles téléphoniques).

Le groupe « Objectif Fibre », qui rassemble les différents acteurs industriels impliqués dans le déploiement de la fibre optique en France (opérateurs de communications électroniques, installateurs, centres de formation, équipementiers) a publié un guide pratique pour la réalisation du câblage intérieur qui sera relié au réseau fibre optique dans les logements neufs

Portiers d'immeubles et visiophonie

Les arrêtés du 1er août 2006(1) rappellent que tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant doit pouvoir être repéré, atteint et utilisé par une personne handicapée. Lorsqu'un dispositif met en contact visiteur et occupant, il doit permettre à une personne handicapée occupante d'entrer en communication avec le visiteur. La réglementation précise aussi que, notamment dans le cas des portiers d'immeuble, ceux-ci doivent être facilement repérables par un contraste visuel ou une signalétique répondant aux exigences de lisibilité, et ne pas être situés dans une zone sombre. Quelles sont les exigences pour les bâtiments tertiaires (ERP notamment) avec contrôle d'accès ?



Source FFB

Le système doit permettre à des personnes muettes, sourdes ou malentendantes de signaler leur présence et d'être informées de la prise en compte de leur appel. En particulier, les appareils d'interphonie sont munis d'un système permettant au personnel de visualiser le visiteur, quelle que soit sa taille (utilisation d'une caméra judicieusement placée et orientée, d'une caméra à champ large ou de plusieurs caméras). Peut-on choisir d'installer un simple système de sonnette ?

Un maître d'ouvrage peut choisir d'installer un portier avec un simple système de «sonnerie». Si, lorsque le visiteur actionne la sonnette, un signal sonore l'informe de son bon fonctionnement, ce signal sonore doit toutefois être doublé par un signal visuel. Dans tous les cas, à l'entrée du bâtiment, il faut permettre le repérage du bouton de sonnerie par les personnes déficientes visuelles. Cependant, s'il est choisi d'installer un interphone, la réglementation impose que cet équipement soit doublé d'un visiophone afin de ne pas créer de discrimination

**Évaluation sommaire du coût et
liste des travaux nécessaires à la
conservation de l'immeuble,
notamment ceux qui devront
être réalisés dans les 10
prochaines années**

L'estimation des budgets de travaux sont des estimations définies en vue de préparer des budgets prévisionnels. Elle ne correspond pas à des devis. Les calculs sont évalués grâce au logiciel BATI CHIFFRAGE qui est un outil de chiffrage de travaux et des bibliothèques de prix pour tous les métiers du bâtiment.

Dans tous les cas, elle devra être affinée préalablement au processus de lancement des travaux, par un travail de maîtrise d'œuvre et/ou économistes de la construction, non adapté à ce stade d'un diagnostic technique global. Les prix mentionnés sont à titre indicatifs et dépendent de l'artisan, du type de matériaux utilisés, de leur qualité

Historique des travaux sur l'immeuble

Liste des travaux significatifs réalisés :

- pas de factures transmises concernant des travaux effectués sur l'immeuble

Réserves

Suite au constat lié à l'état apparent du bâtiment, l'entreprise ADEXPERT émet les réserves suivantes :

- La conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif
- L'état des fondations n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de leur inaccessibilité
- L'état de l'isolation n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de son inaccessibilité
- L'état de la charpente n'a pu être sondé de manière exhaustive et apprécié objectivement du fait de l'inaccessibilité de certaines zones

N°	Photos	Compléments descriptif	Observations	Préconisations
1	AUCUN TRAVAUX A PREVOIR DANS LES 10 ANNEES A VENIR			

Estimatif des travaux en € ht											
N°	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1											

L'échéancier proposé n'engage pas l'entreprise ADEXPERT

La planification des travaux doit être votée en Assemblée Générale des Copropriétaires.

Réserves émises par la société ADEXPERT suite au constat lié à l'état apparent du bâtiment :

Suite au constat lié à l'état apparent du bâtiment, l'entreprise ADEXPERT émet les réserves suivantes :

- L'état des canalisations d'eaux (usées et potables), des réseaux électriques et autres réseaux de télécommunication n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de leur inaccessibilité
- L'état des fondations n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de leur inaccessibilité
- L'état de l'isolation n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de son inaccessibilité
- L'état de la charpente n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de l'accessibilité partielle
- L'état ventilations n'a pu être sondé et apprécié objectivement du fait de leur inaccessibilité
- les ouvrages ou parties d'ouvrages situés à une hauteur supérieure à 3 mètres faute de mise à disposition de nacelle ou d'équipement spécial comme requis à la commande), débordements de toitures, bas de pentes et sablières, éléments de structures et ossatures sous isolations synthétiques de type laine de verre ; clapets coupe-feu (sur document uniquement),
- les parties encombrées d'objets lourds dont le déplacement était à la charge préalable du donneur d'ordre,
- les éléments encastrés, enterrés, cachés, conduites et canalisations non directement accessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques non démontables, faces cachées par des revêtements de tous types en position verticale ou horizontale et mobilier, âmes, etc ;
- la sous face des revêtements contribuant à la fonction clos, couvert et étanchéité.

Réserves générales opposables aux destinataires de l'acte :

- Les réserves ne pourront être levées que par avenant technique et financier.
- Les réserves sont prévues et autorisées par les normes professionnelles de référence dans le cadre du diagnostic non ou peu destructifs (ne portant pas atteinte substantiellement à l'intégrité du bien).
- Faute de mention contraire dans le corps du présent rapport (*avant ou en appui d'une démolition par exemple*), n'ont pas été visités et/ou vérifiés :
 - les immeubles occultés ou condamnés, combles perdus ; vide sanitaires non accessibles ou dont l'espace est insuffisant pour y évoluer, puits de jour, locaux d'accès réservé (local technique EDF/GDF, ICPE, cabine d'ascenseur, dépôts d'hydrocarbures et explosifs, etc.) ;
 - les ouvrages ou parties d'ouvrages situés à une hauteur supérieure à 3 mètres faute de mise à disposition de nacelle ou d'équipement spécial comme requis à la commande), débordements de toitures, bas de pentes et sablières, éléments de structures et ossatures sous isolations synthétiques de type laine de verre ; clapets coupe-feu (sur document uniquement), les parties encombrées d'objets lourds dont le déplacement était à la charge préalable du donneur d'ordre, etc.
 - les éléments encastrés, enterrés, cachés, conduites et canalisations non directement accessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques non démontables, faces cachées par des revêtements de tous types en position verticale ou horizontale et mobilier, âmes, etc ;
 - la sous face des revêtements contribuant à la fonction clos, couvert et étanchéité.
- Certaines situations ont pu justifier de sondages ponctuels plus importants, à la discrétion du technicien, qui ne sauraient engager la responsabilité de notre société (enlèvement ponctuel de matière ou de revêtement, poinçonnement, bûchage), notamment en cas de prélèvement pour identification de risques.
- Notre constat **est visuel et apparent**, apprécié sur des critères objectifs correspondant à des caractéristiques techniques qui sont définies par décrets ou guides de mises en sécurité.

- Electricité, réseau et branchement : nos diligences ont été effectuées selon le guide de mise en sécurité de l'installation électrique Promotelec sous le patronage du ministère de l'urbanisme et du logement, référencé dans la circulaire du 13 Décembre 1982.

La mise en sécurité n'est pas à confondre avec une mise en conformité à la norme NF C 15-100.

- Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles de l'intervenant qui a visité le bâtiment.
- Ce présent document ne peut également être assimilé à une étude d'exécution, et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises. Un diagnostic ne constitue pas une mission de maîtrise d'oeuvre.
- Les questions d'ordre administratif, légal ou réglementaire, ne relèvent pas de la responsabilité de l'intervenant.



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI 1412 Version 010

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

Monsieur DUBEDAT Fabien

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 : 28/09/2017 - Date d'expiration : 27/09/2022
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 28/09/2017 - Date d'expiration : 27/09/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 28/09/2017 - Date d'expiration : 27/09/2022
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 22/06/2020 - Date d'expiration : 21/06/2027
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 03/10/2017 - Date d'expiration : 02/10/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 02/11/2017 - Date d'expiration : 01/11/2022
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 26/09/2017 - Date d'expiration : 25/09/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 22/06/2020.

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 ou Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, 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 ou Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante 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. Ou Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



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

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





ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : AD EXPERT
Adresse ou Siège Social : 8 place Maréchal Lannes
32000 AUCH

est titulaire d'un contrat d'assurance n°171.392.860, à effet du 16/02/2021, par l'intermédiaire de AGENCE MIRANDE HALLE - code A03248 - n° ORIAS 09052526, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	OUI
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	OUI
Pré diagnostic amiante	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	OUI
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	OUI
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	OUI
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	OUI
Diagnostic d'assainissement	NON	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	OUI
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	NON	NON
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	OUI	OUI
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	OUI	OUI
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	OUI	OUI
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	OUI
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	OUI
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	OUI	OUI



ancien		
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	OUI	OUI
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	OUI	OUI
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (hors diagnostic gaz obligatoire)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	OUI	OUI
Accessoire à un diagnostic assuré		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	OUI	OUI
Etat des lieux locatifs (amiable) mandaté par le propriétaire	OUI	OUI
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est valable du 01/01/2022 au 31/12/2022 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.

Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à MIRANDE, le 23/12/2021
Pour Gan Assurances, l'Agent général



Alexandre ESQUIROL

Agent Général

10 Place d'Aszraf, 32000 MIRANDE

Tél. 05 62 66 52 51

N° Orias 09052526

Gan Assurances

Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 107 400 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 063 797 - APE : 6512Z
Siège social : 8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris - Tél. : 01 70 94 20 00 - www.gan.fr

Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 place de Budepest CS 92459 75436 Paris Cedex 09

Direction Réclamations Clients - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : reclamation@gan.fr