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 du docteur Nobis
Code Postal : 42400
Ville :.....Saint-Chamond (France)
Précision : .....

Sommaire du Diagnostic technique Global (DTG)

1. Diagnostic technique Global, Accès au logement et chiffrage 2
   - Objet de la mission 5
   - Etat de la situation du syndicat des copropriétaires 6
   - Détail de l'étude 8
   - Synthèse des travaux et chiffrage 13
   - Plans et photos 15
   - Annexes 50
2. Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique et les possibilités d'amélioration énergétique 51
3. Rapport juridique sur la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires. 53

1. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, ACCES AU LOGEMENT ET CHIFFRAGE

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 :	DT260706247
Date du repérage :	02/07/2026
Heure d'arrivée :	08 h 00
Durée du repérage :	02 h 00

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Loire**
Adresse : ..... **7 Rue du docteur Nobis**
Commune : ..... **42400 Saint-Chamond (France)**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom **:** . **KC IMMOBILIER - M. CLOCQ Kevin**
Adresse **:** ..... **8 Rue Ventefol**
42400 SAINT-CHAMOND

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

Nom et prénom : .. **KC IMMOBILIER - M. CLOCQ Kevin**
Adresse : ..... **8 Rue Ventefol**
42400 SAINT-CHAMOND

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensembles des parties communes de l'immeuble**

Conclusion :

Je soussigné **GOY Christophe**, technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité, certifie que :

La copropriété visitée nécessite des actions de remise en état.

Fondations : Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Sols : Le sol de la cave est légèrement humide, alors qu'il n'a pas plu depuis plusieurs jours. Un nettoyage des bouches de ventilation est à prévoir. Le plafond de la cave (voûtains briques sur solives bois) a fait l'objet d'un renfort par un IPN, certaines solives bois étant affaiblies.

Murs intérieurs : Certains murs intérieurs du lot 3 font apparaître des moisissures qu'il faudra traiter. Il existe également des fissures dont certaines sont assez prononcées.

Façades : Les enduits de façade sont décollés ou fissurés à de nombreux endroits. Il s'agit d'un enduit ciment, ce qui sur des murs anciens peut entraîner des pathologies liées à la mauvaise gestion de l'hygrométrie dans les murs.

Balcons, Terrasses : Les structures métalliques des balcons est fortement corrodée. Des fissures du béton sont présentes. On constate également une déformation du garde-corps. La marquise métallique sur le balcon, présente des tôles translucides en mauvais état.

Plafonds : Le plafond du lot 3 présente de nombreuses fissures visibles sous le papier peint

Toitures : Une lucarne à remplacer en urgence. Une des deux pannes faîtières présente des dégradations par les insectes xylophages. Un traitement par injection est à prévoir. Les génoises en briques sont abîmées par endroit.

Ouvertures : La copropriété comprend un portail pour l'accès à la copropriété en RDC. Ce dernier présente des dégradations. Les fenêtres PVC ont été installées sur les anciens bâtis en bois. On constate des défauts d'étanchéité importants.

Escaliers int/ext : Les structures métalliques des escaliers extérieurs est fortement corrodée. Les marches sont endommagées à plusieurs endroits.

Cheminées : Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Ventilation, Climatisation, Chauffage : Il n'existe aucune installation commune.

Eaux pluviales : Le séparatif de collecte des eaux n'est pas respecté.

Eaux usées : Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Electricité : Il n'existe aucune installation commune.

Télécommunication : Il n'existe aucune installation commune.

Les diagnostics techniques fournis (parties privatives) ne font pas fait apparaître de trace de plomb ni d'amiante dans ce bâtiment. Toutefois, les diagnostics des parties communes n'ont pas été fournis. Il semble que des conduits amiantés soient présents en toiture.
Le bâtiment n'est pas situé en zone inondable, en zone de travaux miniers, ni exposé au risque technologique.
Le bâtiment est exposé au risque Radon, ainsi qu'au risque sismique.

Observation(s) :

Le présent état des parties communes concerne une copropriété de 8 lots (3 logements et des annexes) sise 7 et 9 rue du Docteur Nobis à Saint-Chamond (42400), et répartie sur 2 bâtiments distincts.
L'Etat Descriptif de Division n'a pas été communiqué. L'identification des parties communes a été réalisée à partir du plan provisoire établi par le Géomètre Expert.

La copropriété visitée nécessite des actions de remise en état et/ou de contrôle par un expert en structure, notamment au niveau du plancher sur caves, des façades, de la toiture, des balcons et des escaliers extérieurs.
Il n'existe aucun équipement collectif (chauffage, eau chaude sanitaire, gaz, ascenseur, ventilation, climatisation).

Le présent rapport, conformément au Décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016, relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété, est rédigé par DIAGOTEC S.A.S. ayant rassemblée l'ensemble des compétences requises, à savoir :
M. Christophe GOY - Titulaire d'un certificat de Diagnostiqueur Immobilier enregistré au RNCP niveau II.

Cette prestation est couverte par une assurance Responsabilité Civile Professionnelle chez ALLIANZ.
Par ailleurs, il est rappelé que DIAGOTEC S.A.S. agit en toute impartialité et indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergies et autres fournisseurs.

Diagnostic technique Global n° DT260706247

Fait à **Saint-Chamond**, le **02/07/2026**

Par : GOY Christophe



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 contruit 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 agrées, 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.

Méthode et commentaires

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

Etat de la situation du syndicat des copropriétaires

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE :
Etat Descriptif de Division : Non,

Plans : Oui,

Diagnostics immobiliers des parties communes en cours de validité : Oui,

Déclaration(s) de sinistre(s) : Non,

Dossier de travaux effectués : Non,

Divers constats sur les ouvrages : Oui : Rapport d'inspection visuelle – Structure (Allbat Ingenerie),

Rapports d'investigations approfondies : Non,

Carnet d'entretien de la copropriété : Sans objet,

Fiche synthétique : Sans objet.

REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) :
Sans accompagnateur

Date du repérage : 02/07/2026

Composition de la copropriété :
En cours de création

Délimitation de la copropriété :
Délimitation :

La copropriété, sise sur les parcelles cadastrées 258 AB 170 et 172, est délimitée

- Au Nord, par les parcelles cadastrées 258 AB 173 et 169

- A l'Est et à l'Ouest, par la parcelle cadastrée 258 AB 167

- Au Sud, par les parcelles cadastrées 258 AB 166 et 171

- A l'Ouest par la rue du Docteur Nobis

Liste des pièces visitées :
Ensemble de la copropriété

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :
Néant

Descriptif du bien :

Cette copropriété est composée de deux bâtiments A et B.

La division fait état de 8 lots distincts, à savoir :

LOT NUMERO UN (1) : au Rez-de-chaussée, un logement comprenant un hall, une cuisine, une chambre avec un dégagement, une salle d'eau/WC, une seconde chambre et un séjour

LOT NUMERO DEUX (2) : au 1er étage, un logement comprenant un hall, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle d'eau avec wc

LOT NUMERO TROIS (3) : au 2ème étage, un logement comprenant une cuisine avec un placard, un séjour, deux chambres, une salle d'eau et un wc

LOT NUMERO QUATRE (4) : au 3ème étage un escalier et un grenier

LOT NUMERO CINQ (5) : au sous-sol, un escalier et une cave

LOT NUMERO SIX (6) : au Rez-de-chaussée, un garage

LOT NUMERO SEPT (7) : au Rez-de-chaussée, un garage

LOT NUMERO HUIT (8) : au Rez-de-chaussée, un garage

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	Commentaires
		Risque 0	**Risque 1**	**Risque 2**	**Risque 3**	

Voies et parkings extérieurs

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Partie courante (Sol)		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Bordures		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Dispositif de recueil des eaux pluviales		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Regards EU		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Rampes d'accès		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Emmarchements				X		Les structures métalliques des escaliers extérieurs sont fortement corrodées. Les marches sont endommagées à plusieurs endroits.
Terrasses		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Désordres éventuels liés aux racines		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Infrastructures visibles

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Sous-sols	Murs périphériques	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Sous-sols	Dallages		X			Le sol de la cave est légèrement humide, alors qu'il n'a pas plu depuis plusieurs jours. Un nettoyage des bouches de ventilation est à prévoir.
Sous-sols	Plafonds			X		Le plafond de la cave (voûtains brique sur solives bois) a fait l'objet d'un renfort par un IPN, certaines solives bois étant affaiblies.
Sous-sols	Poutres		X			Renfort métallique (IPN) mis en place au droit des solives bois affaiblies du plafond de la cave.

Superstructures

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires

Refends				X		Certains murs intérieurs du lot 3 font apparaître des moisissures qu'il faudra traiter. Il existe également des fissures dont certaines sont assez prononcées.
Poteaux intérieurs		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Poutres intérieures		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Plancher bas			X			Le plafond du lot 3 présente de nombreuses fissures visibles sous le papier peint.
Façades et pignons	Revêtement			X		Les enduits de façade sont décollés ou fissurés à de nombreux endroits. Il s'agit d'un enduit ciment, ce qui sur des murs anciens peut entraîner des pathologies liées à la mauvaise gestion de l'hygrométrie dans les murs.
Façades et pignons	Corps d'ouvrage	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Allèges	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Linteaux	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Jambages d'ouvertures	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Inserts divers	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des dormants des menuiseries				X		Les fenêtres PVC ont été installées sur les anciens bâtis en bois. On constate des défauts d'étanchéité importants.
État des fermetures collectives				X		La copropriété comprend un portail pour l'accès à la copropriété en RDC. Ce dernier présente des dégradations.
Balcons	Dalles			X		Des fissures du béton sont présentes au niveau des balcons.
Balcons	Garde-corps			X		Les structures métalliques des balcons sont fortement corrodées. On constate également une déformation du garde-corps. La marquise métallique sur le balcon présente des tôles translucides en mauvais état.
Conduits de fumée			X			Les cheminées ont toutes été condamnées. Les sorties en toiture ont été obturées. L'étanchéité des ses obturation sera à vérifier.

Charpente

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État général			X			Une des deux pannes faîtières présente des dégradations par les insectes xylophages. Un traitement par injection est à prévoir.
Altérations				X		Dégradations par insectes xylophages constatées sur l'une des pannes faîtières.
Fixation au gros œuvre		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Étanchéité - couverture

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Partie courante	Traditionnelle		X			
Protection	Tuiles mécaniques		X			La couverture tuiles présente des réparations diverses. Une attention particulière sera à apporter sur la durée.

Faîtage et arêtiers			X			La couverture tuiles présente des réparations diverses. Une attention particulière sera à apporter sur la durée.
Rives			X			Les génoises en briques sont abîmées par endroit.
Gouttières		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Descentes pluviales		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Trop pleins		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Lanterneaux			X			Une lucarne est à remplacer en urgence.
Ouvrages de ventilation		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Recueil des eaux		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Eaux pluviales

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Mode de collecte (unitaire ou séparatif)			X			Le séparatif de collecte des eaux n'est pas respecté.
Extérieur		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des canalisations		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des organes de branchement		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Collages ou calfeutrements des moignons		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Protections contre les chocs si extérieurs		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des organes de visite		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Piquages parasites		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Dispositifs de relevage		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Eaux usées domestiques

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Gaines visitables		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Gaines non visitables		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des canalisations	Horizontales	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des canalisations	Verticales	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Ventilations des chutes		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Mode de raccordement des éléments et leur état		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
État des piquages		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

État des dispositifs de visite		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Piquages parasites		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.

Portails extérieurs

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Portail(s) et Porte(s) d'accès				X		La copropriété comprend un portail pour l'accès à la copropriété en RDC. Ce dernier présente des dégradations.

Synthèse des éléments repérés en risque 2 et 3 :

Partie repérée	Désignation	Description	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Voies et parkings extérieurs	Emmarchements		X		Les structures métalliques des escaliers extérieurs sont fortement corrodées. Les marches sont endommagées à plusieurs endroits.
Infrastructure visible	Sous-sols	Plafonds	X		Le plafond de la cave (voûtains briques sur solives bois) a fait l'objet d'un renfort par un IPN, certaines solives bois étant affaiblies.
Superstructures - Rdch	Refends		X		Certains murs intérieurs du lot 3 font apparaître des moisissures qu'il faudra traiter. Il existe également des fissures dont certaines sont assez prononcées.
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Revêtement	X		Les enduits de façade sont décollés ou fissurés à de nombreux endroits. Il s'agit d'un enduit ciment, ce qui sur des murs anciens peut entraîner des pathologies liées à la mauvaise gestion de l'hygrométrie dans les murs.
Superstructures - Rdch	État des dormants des menuiseries		X		Les fenêtres PVC ont été installées sur les anciens bâtis en bois. On constate des défauts d'étanchéité importants.
Superstructures - Rdch	État des fermetures collectives		X		La copropriété comprend un portail pour l'accès à la copropriété en RDC. Ce dernier présente des dégradations.
Superstructures - Rdch	Balcons	Dalles	X		Des fissures du béton sont présentes au niveau des balcons.
Superstructures - Rdch	Balcons	Garde-corps	X		Les structures métalliques des balcons sont fortement corrodées. On constate également une déformation du garde-corps. La marquise métallique sur le balcon présente des tôles translucides en mauvais état.
Charpente	Altérations		X		Dégradations par insectes xylophages constatées sur l'une des pannes faîtières.
Portails extérieurs	Portail(s) et Porte(s) d'accès		X		La copropriété comprend un portail pour l'accès à la copropriété en RDC. Ce dernier présente des dégradations.

Synthèse des travaux et chiffrage

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 0 :

Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage

Coût total des travaux estimés : **0 €**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 1 :

Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Infrastructure visible	Sous-sols	Dallages	Diagnostic humidité de la cave et nettoyage des bouches de ventilation (forfait indicatif, fourchette 700 - 1 000 € HT)	900 € HT
Infrastructure visible	Sous-sols	Poutres	Cf. Infrastructure visible > Sous-sols > Plafonds (même contrôle de structure).	Inclus (cf. poste ci-dessus)
Superstructures - Rdch	Plancher bas		Rebouchage des fissures et réfection du revêtement (papier peint/peinture) du plafond du lot 3 (~20 m² concernés, forfait indicatif, fourchette 600 - 900 € HT)	700 € HT
Charpente	État général		En fonction du résultat de l'étude structure, traitement curatif par injection des insectes xylophages sur la panne faîtière atteinte et la charpente environnante (~40 m² concernés, forfait indicatif, fourchette 1 000 - 2 400 € HT)	1 400 € HT
Etancheité couverture	Rives		Reprise des génoises en briques abîmées par endroit, dépose/repose	2 160 € HT
Etancheité couverture	Lanterneaux		Remplacement en urgence de la lucarne, pose comprise	2 800 € HT
Eaux pluviales	Mode de collecte (unitaire ou séparatif)		Étude de faisabilité puis travaux de mise en conformité du réseau séparatif, raccordement eaux pluviales / eaux usées (forfait indicatif, fourchette 3 000 - 6 000 € HT, hors PFAC et contraintes d'accès)	4 000 € HT

Coût total des travaux estimés : **11 960 €**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 2 :

Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Voies et parkings extérieurs	Emmarchements		En fonction du résultat de l'étude structure, Traitement antirouille des structures métalliques et réfection des marches endommagées de l'escalier extérieur (forfait indicatif, fourchette 800 - 2 500 € HT selon étendue des désordres)	1 500 € HT
Infrastructure visible	Sous-sols	Plafonds	En fonction du résultat de l'étude structure, contrôle de la tenue du	900 € HT

			renfort métallique (IPN) déjà mis en place et des solives bois affaiblies, par un bureau d'études structure (forfait indicatif, fourchette 600 - 1 200 € HT)	
Superstructures - Rdch	Refends		En fonction du résultat de l'étude structure, traitement antifongique des moisissures et reprise des fissures sur murs intérieurs du lot 3 (~25 m² concernés, forfait indicatif, fourchette 1 000 - 1 500 € HT)	1 250 € HT
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Revêtement	Ravalement de façade : dépose de l'enduit ciment dégradé et reprise en enduit à la chaux, échafaudage compris (~280 m² concernés, estimation à confirmer par métré, forfait indicatif, fourchette 14 000 - 22 400 € HT)	18 200 € HT
Superstructures - Rdch	État des dormants des menuiseries		Reprise de l'étanchéité périphérique des fenêtres PVC posées sur les anciens bâtis bois, calfeutrement et réfection des jonctions (~15 fenêtres concernées, forfait indicatif, fourchette 1 500 - 4 500 € HT)	3 000 € HT
Superstructures - Rdch	État des fermetures collectives		Remplacement du portail d'accès à la copropriété en RDC, structure dégradée, pose comprise (forfait indicatif, fourchette 1 800 - 4 000 € HT)	2 800 € HT
Superstructures - Rdch	Balcons	Dalles	En fonction du résultat de l'étude structure, reprise des fissures de béton des dalles de balcon et protection du béton	1 100 € HT
Superstructures - Rdch	Balcons	Garde-corps	En fonction du résultat de l'étude structure, remplacement des garde-corps métalliques corrodés et déformés, et remplacement de la marquise (tôles translucides dégradées)	4 400 € HT
Charpente	Altérations		Cf. Charpente > État général (même désordre : attaque xylophages de la panne faîtière).	Inclus (cf. poste ci-dessus)
Portails extérieurs	Portail(s) et Porte(s) d'accès		Cf. Rez de Chaussée > État des fermetures collectives (même portail).	Inclus (cf. poste ci-dessus)

Coût total des travaux estimés : **33 150 €**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 3 :

Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage

Coût total des travaux estimés : **0 €**

Coût global des travaux : **0 €**

Plans et photos

Cf plans fournis par le Geomètre-Expert

Photos :

Revêtement de façade	

Revêtement de façade	

Eaux usées / Eaux pluviales	

Sous-face : fissuration, altérations et traces liées aux entrées d'eau.	

Oxydation et corrosion de plusieurs pièces métalliques accessibles.	

Fers et profilés métalliques visibles présentent un début ou un développement de corrosion	

Fers et profilés métalliques visibles présentent un début ou un développement de corrosion	

Marche d’escalier endommagée.	

Décollement de l'enduit de façade	

Séparatif de collecte des eaux non respecté	

Fissures légères en façade	

Humidité relative en cave	

Déformation importante du plancher et indices d'altération du bois	

Déformation importante du plancher et indices d'altération du bois	

Fers et profilés métalliques visibles présentent un début ou un développement de corrosion	
Vue du balcon	

Déformation importante du garde corps du balcon	
Tôles de marquise endommagées	

Vue sur Garage	
Vue cheminée intérieure	

Vue légère fissure en plafond	

Vue moisissures autour des menuiseries	

Vue fissures et moisissures en pièce d'eau	

Vue escalier d'accès aux combles	

Vue des combles	

Vue poutre faîtière	

Lanterneau endommagé	

Traces d'infiltration d'eau de pluie	

Attachement poutre faîtière	

Fissures au sol sur balcon	

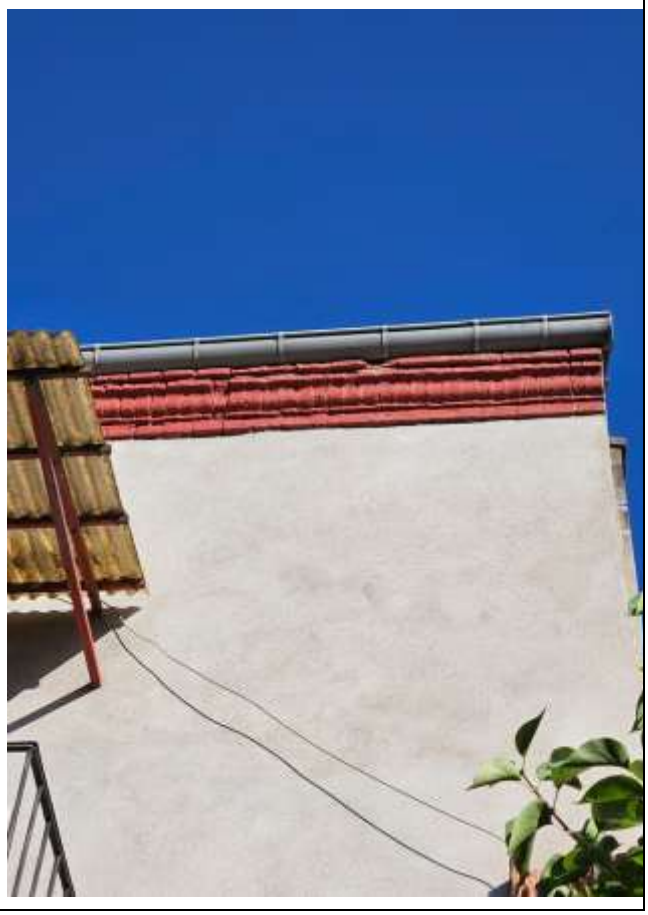
Fissure au raccord mur/plancher bas	

Etat des cadres bois de fixation des menuiseries extérieures – défaut d'étanchéité	

Vue intérieure des menuiseries	

Fissures de l’allège	

Fissures et humidité en pièce d'eau	

Etat des évacuations EP/EU	
Etat des génoises briques	

Vue générale de la toiture	

Annexes

Rapport d'inspection visuelle – Structure (ALLBAT Ingenerie)

2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DE L'IMMEUBLE OU UN AUDIT ENERGETIQUE ET LES POSSIBILITES D'AMELIORATION ENERGETIQUE

I. Contexte réglementaire

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) constitue un document obligatoire pour les bâtiments existants, encadré par les articles L.126-26 à L.126-33 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il vise à :

- Évaluer la consommation énergétique annuelle d'un bâtiment.
- Estimer les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Identifier les déperditions thermiques et les points faibles de l'enveloppe ou des systèmes techniques.

Dans certains cas, notamment pour les immeubles classés F ou G au DPE, un audit énergétique réglementaire est requis, notamment en vue de la vente ou de travaux d'amélioration (cf. décret n° 2022-780 du 4 mai 2022).

Le DPE (ou audit énergétique) et le Diagnostic Technique Global (DTG), orientent la planification des travaux d'amélioration énergétique, notamment dans le cadre du plan pluriannuel de travaux (PPT).

II. Recommandations

- Inscrire les travaux d'économie d'énergie dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).
- Hiérarchiser les interventions en fonction des gains énergétiques, du budget, et de la faisabilité technique.
- Informer les copropriétaires sur les possibilités de financement individuel ou collectif.
- Envisager un accompagnement technique (AMO) pour le montage des dossiers d'aides.

III. Conclusion

L'analyse énergétique d'un bâtiment met en évidence le potentiel d'amélioration. Une rénovation globale permet de franchir plusieurs classes DPE, d'alléger les charges énergétiques, de valoriser les logements, et de répondre aux objectifs climatiques fixés par la réglementation (loi Climat et Résilience, interdiction progressive de location des passoires thermiques, etc.).

3. RAPPORT JURIDIQUE SUR LA SITUATION DU SYNDICAT AU REGARD DES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES.

I. Cadre juridique applicable

Conformément aux dispositions de l'article **L.731-1** du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le **Diagnostic Technique Global (DTG)** a pour objet d'évaluer la situation générale de l'immeuble au regard des obligations techniques, juridiques et réglementaires applicables à la copropriété.
L'analyse juridique ici présentée vise à vérifier si le **syndicat des copropriétaires**, existant ou à créer dans le cadre d'une mise en copropriété, remplit les obligations suivantes :

- Respect des prescriptions légales issues de la **loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** et de son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967.
- Mise en œuvre des dispositifs prévus par le **Code de la construction et de l'habitation**, notamment en matière de gestion technique, de sécurité, de salubrité et de performance énergétique.

II. Situation juridique du syndicat

A. Constitution du syndicat

- À ce jour, le **syndicat des copropriétaires** n'est **pas encore constitué**, l'immeuble faisant l'objet d'une **mise en copropriété**.
- La constitution du syndicat interviendra de plein droit à la publication du **règlement de copropriété** et de l'**état descriptif de division** au service de la publicité foncière, conformément à l'article **1er de la loi du 10 juillet 1965**.

B. Personnalité morale et conséquences juridiques

- Dès sa constitution, le syndicat des copropriétaires disposera de la **personnalité morale** lui permettant d'agir en justice, de gérer les parties communes, d'engager des travaux, et d'assurer l'exécution des décisions prises en assemblée générale.
- Il sera tenu de respecter les obligations légales et réglementaires afférentes à la gestion de l'immeuble.

III. Obligations légales et réglementaires du syndicat

A. Obligations en matière de gestion technique

Le futur syndicat devra :

1. **Tenir un carnet d'entretien** de l'immeuble (article 18 de la loi de 1965).
2. **Élaborer et mettre à jour le plan pluriannuel de travaux (PPT)**, en application des articles **L.731-2 à L.731-5 du CCH**.
3. **Programmer les travaux nécessaires** à la préservation de l'immeuble, identifiés dans le DTG.

B. Obligations en matière de sécurité et de conformité

- **Respect des normes en vigueur** relatives à la sécurité incendie, à l'accessibilité, à la salubrité, à la présence éventuelle de matériaux dangereux (amiante, plomb), aux installations électriques, au gaz, etc.
- **Réception et conservation des diagnostics techniques obligatoires**, tels que : DPE, amiante, état parasitaire, diagnostic électrique, etc.

C. Obligations financières

- **Constitution d'un fonds de travaux** (article 14-2 de la loi de 1965), sauf si une dispense légale peut être valablement prononcée (notamment pour les copropriétés de moins de 10 lots et sur décision d'assemblée générale).
- **Prévision budgétaire** pour l'exécution du plan pluriannuel de travaux.
- **Mise en place d'une comptabilité conforme** au décret comptable des syndicats.

D. Obligations en matière d'information et de transparence

- **Tenue de l'assemblée générale annuelle**.
- **Communication des documents** (diagnostics, rapports, carnets, documents comptables, etc.) aux copropriétaires.
- **Publication ou mise à disposition** des documents relatifs à la gestion de l'immeuble sur l'espace extranet (obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 lots principaux).

IV. Conformité juridique constatée au jour du diagnostic

A. Situation du syndicat

Le syndicat **n'existe pas encore** juridiquement à la date du présent diagnostic, l'immeuble n'étant pas encore mis en copropriété.

B. Situation juridique de l'immeuble

Le présent Diagnostic Technique Global révèle les éléments suivants sur le plan réglementaire :

- Des travaux de conformité seront nécessaires (sécurité, accessibilité, isolation, etc.).
- Certains diagnostics doivent être réalisés ou complétés.
- La création du syndicat devra s'accompagner d'une mise à niveau administrative et technique rapide.

V. Recommandations juridiques

1. **Constitution effective du syndicat** dès la publication du règlement de copropriété.
2. **Organisation d'une première assemblée générale** dans les six mois suivant la mise en copropriété, pour désigner un syndic, adopter un budget prévisionnel, créer le fonds de travaux et lancer le PPT.
3. **Mise en conformité technique et réglementaire** selon les prescriptions du DTG.
4. **Information claire des futurs copropriétaires** sur les charges prévisionnelles, les obligations à venir, et l'état technique de l'immeuble.
5. **Engagement rapide des procédures administratives** nécessaires à la régularisation (notamment en cas de non-conformités identifiées).

VI. Conclusion

Le syndicat des copropriétaires à venir devra assumer l'ensemble des obligations juridiques et réglementaires découlant de la loi de 1965 et du Code de la construction et de l'habitation. Le Diagnostic Technique Global met en lumière les actions nécessaires à sa mise en conformité, notamment en matière de sécurité, d'entretien, de financement des travaux, et d'organisation juridique.

Une vigilance particulière devra être portée à la **constitution du fonds de travaux**, à l'**adoption du PPT**, et à la **programmation des travaux préventifs ou correctifs** identifiés.