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 :.....9 Place Saint-Pierre
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 6
   - Etat de la situation du syndicat des copropriétaires 7
   - Détail de l'étude 9
   - Synthèse des travaux et chiffrage 17
   - Plans et photos 20
   - Annexes 68
2. Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique et les possibilités d'amélioration énergétique 69
3. Rapport juridique sur la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires. 71

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 :	DT260706248
Date du repérage :	02/07/2026
Heure d'arrivée :	10 h 00
Durée du repérage :	02 h 00

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Loire**
Adresse : ..... **9 Place Saint-Pierre**
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 :

L'immeuble visité, sis 9 Place Saint-Pierre à Saint-Chamond, est un bâtiment ancien en R+2 sur caves et terreplein, présentant un état d'entretien général dégradé sur plusieurs postes techniques, notamment les structures métalliques et maçonnées de la cour intérieure et les façades.

Fondations : Non vérifiables lors de la visite (accès aux caves limité par l'encombrement des locaux).

Sols : Le sol bétonné de la cour intérieure est fissuré. Les caves présentent une humidité très présente au sol.

Murs intérieurs : Le mur en ossature bois et remplissage brique fortement dégradé par des écoulements d'eaux pluviales côté cour.

Façades : L'ensemble des enduits muraux présente des désordres généralisés (soufflage, décollements) ; un ravalement généralisé est à prévoir. La poutre linteau du passage, côté cour, est très dégradée par des infiltrations d'eaux pluviales. Le balcon du passage, repris par une structure métallique (IPN), présente des poutrelles fortement corrodées, avec des fissures sur le mur de soutènement attenant et sur le côté des marches ; une étude de structure de cette partie du bâtiment est fortement recommandée avant travaux.

Escaliers : L'escalier extérieur présente des désordres : escalier repris en béton avec éclatements de matière en sous-face, dégradation de la structure métallique (fortement corrodée).

Toitures : Une vérification de l'étanchéité de la toiture est à prévoir. celle-ci n'a pas pu être contrôlée en sous-face au droit du studio en duplex (infiltrations constatées au niveau de la souche de cheminée). Le solin au-dessus des remises est à reprendre en étanchéité. Les bandeaux de rives en bois peint méritent une remise en peinture. La charpente devra faire l'objet d'un traitement contre les insectes xylophages (pannes et fermes notamment) ; quelques traces

d'infiltrations d'eaux pluviales sont visibles en sous-face du voligeage. Une cheminée de boisseaux en brique, en façade, est très dégradée ; elle sera à réparer ou à supprimer.

Ouvertures : La porte cochère d'accès depuis la Place Saint-Pierre et son fronton bois sont très dégradés. La porte d'accès aux parties communes spéciales (PCS) du 1er étage est fortement dégradée. Le linteau bois d'une fenêtre attenante au passage est fortement détérioré. Dans les lots du 2ème étage, l'étanchéité des fenêtres n'est plus efficiente.

Ventilation, Climatisation, Chauffage : Il n'existe pas d'équipement collectif de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. Des groupes frigorifiques et des équipements de climatisation privatifs sont installés en parties communes.

Eaux pluviales : Le mode de collecte séparatif n'est pas respecté. Les bondes d'évacuation des eaux pluviales de la cour ne sont pas accessibles (cour encombrée).

Eaux usées : Le présent Diagnostic ne prend pas en compte l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (voir réserves ci-dessous).

Electricité : Un éclairage des parties communes et un dispositif de comptage sont en place ; leur état, leur conformité et leur maintenance restent à vérifier et à assurer s'ils sont conservés en tant qu'installations communes.

RESERVES :
Le présent Diagnostic ne prend pas en compte :
- l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...).
Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années.
Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
Le coût des contrôles et des travaux éventuels ne sont pas chiffrés dans ce rapport.

Le diagnostic amiante des parties communes n'a pas été fourni à ce jour et son absence de réalisation ne peut être exclue. En l'absence de ce document, la présence de matériaux amiante (liste A ou liste B) ne peut être ni confirmée ni écartée sur les parties communes. Une réserve est donc posée : le diagnostic amiante des parties communes devra être obtenu et annexé au dossier avant la vente ; si des calorifugeages de liste A non prélevés y sont identifiés, une réserve désamiantage complémentaire devra être ajoutée au chiffrage ci-dessus. Le diagnostic plomb des parties communes n'a pas non plus été fourni ; seuls les diagnostics plomb des lots privatifs sont disponibles à ce jour.

Le lot 3 n'a pas pu être visité (refus du locataire en place) ; sa description résulte des plans fournis, sous réserve de visite ultérieure.

Les caves étant très encombrées (stock de bois notamment), leur repérage a été limité ; le diagnostic parasitaire ne pourra être réalisé complètement qu'après évacuation complète de ces zones.

En l'absence d'État Descriptif de Division, l'identification et la délimitation des lots ont été établies à partir des plans de division fournis (réf. 26288) ; elles restent à confirmer lors de l'établissement du règlement de copropriété.

Observation(s) :

Le présent état des parties communes concerne une copropriété de 10 lots (2 locaux commerciaux, 5 appartements dont un studio en duplex, une remise et une cave), au sein d'un bâtiment ancien de 3 niveaux sur caves, 9 Place Saint-Pierre à Saint-Chamond.
L'immeuble ne dispose d'aucun équipement collectif ; seuls l'éclairage, un point d'eau et des groupes frigorifiques/climatisation sont présents en parties communes.
En l'absence d'État Descriptif de Division remis au diagnostiqueur, l'identification et la délimitation des lots ont été établies à partir des plans de division fournis (plan d'intérieur pour mise en copropriété, réf. 26288, dressé le 06/07/2026) et du plan cadastral, sous réserve de vérification lors de l'établissement du règlement de copropriété. Le lot 3 n'a pas pu être visité (refus du locataire en place).

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.

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

Par : GOY Christophe

DIAGOTEC s.a.s
Cabinet de Diagnostics Immobiliers
481 rue du Grand Chemin
42320 CELLIEU
Tél: 06 08 54 71 99
SIRET N° 803 454 677 00029

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 : projet,

Diagnostics immobiliers des parties communes en cours de validité : non, seulement parties privatives,

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 :

Au nord : Place Saint-Pierre.

A l'est : parcelle cadastrale section BO n°39.

Au sud : parcelle cadastrale section BO n°41.

A l'ouest : parcelle cadastrale section BO n°124.

Liste des pièces visitées :
Ensemble de la copropriété

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :
Néant

Descriptif du bien :

Cette copropriété est composée d'un bâtiment ancien de trois niveaux (rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage) sur caves, édifié sur la parcelle cadastrale section BO n°40 (commune de Saint-Chamond), sis 9 Place Saint-Pierre. Le bâtiment est desservi depuis la Place Saint-Pierre par un passage commun (porte cochère) donnant accès à une cour intérieure arrière.

Elle comprend les lots suivants :

LOT NUMERO UN (1) : Local commercial (boutique, deux bureaux, cuisine, dégagement, rangement et WC) au rez-de-chaussée, donnant sur la Place Saint-Pierre, côté gauche du passage.

LOT NUMERO DEUX (2) : Local commercial (boutique, arrière-boutique, chambre froide, WC) au rez-de-chaussée, donnant sur la Place Saint-Pierre, côté droit du passage.

LOT NUMERO TROIS (3) : Studio en duplex sur cour (deux pièces au rez-de-chaussée, une pièce au 1er étage).

LOT NUMERO QUATRE (4) : Appartement au 1er étage (deux chambres, séjour, cuisine, hall, deux rangements, salle d'eau/WC) (non visité, refus du locataire).

LOT NUMERO CINQ (5) : Appartement au 1er étage sur cour (séjour, cuisine, chambre, salle d'eau/WC, dégagement).

LOT NUMERO SIX (6) : Appartement au 2ème étage (deux pièces).

LOT NUMERO SEPT (7) : Appartement au 2ème étage (trois pièces, hall, dégagement, combles).

LOT NUMERO HUIT (8) : Appartement au 2ème étage (séjour, cuisine, pièce, salle d'eau).

LOT NUMERO NEUF (9) : Remise (deux volumes) au rez-de-chaussée sur cour.

LOT NUMERO DIX (10) : Cave voûtée en sous-sol, accessible par un escalier propre depuis la cour.

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**	

Infrastructures visibles

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Sous-sols	Murs périphériques		X			Éléments partiellement visibles (encombrement).
Sous-sols	Dallages		X			L'humidité est très présente au sol. Les caves étant très encombrées (stock de bois notamment), le repérage a été limité.
Sous-sols	Plafonds	X				Les caves présentent un plafond en voûte de pierre

Superstructures

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Refends		X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
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				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Revêtement			X		L'ensemble des enduits muraux présente des désordres généralisés (soufflage, décollements) ; un ravalement généralisé est à prévoir (surface totale de façades estimée à environ 250 m², à confirmer par métré contradictoire).
Façades et pignons	Corps d'ouvrage	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Allèges			X		Des fissures et éclatements d'enduits sont visibles sur les allèges du niveau supérieur du studio en duplex (1er étage).
Façades et pignons	Linteaux			X		Poutre linteau du passage cochère, côté cour intérieure, très dégradée par des infiltrations d'eaux pluviales. Linteau bois d'une fenêtre attenante au même secteur également fortement détérioré.
Façades et pignons	Jambages d'ouvertures	X				Pas de remarque particulière concernant les parties visibles.
Façades et pignons	Garde-corps	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		Le linteau bois d'une fenêtre attenante au passage cochère est fortement détérioré. Par ailleurs, dans les lots du 2ème étage, l'étanchéité des fenêtres n'est plus efficiente.
État des fermetures collectives				X		Porte cochère d'accès depuis la Place Saint-Pierre en très mauvais état (vantaux et fronton bois très dégradés). Porte d'accès aux parties communes spéciales (PCS) du 1er étage également fortement dégradée.
Escalier extérieur	Escalier			X		L'escalier, repris en béton, présente des éclatements de matière en sous-face.
Escalier extérieur	Murs			X		Le mur en ossature bois et remplissage brique, situé au-dessus du linteau du passage et jouxtant le balcon, est fortement dégradé par les écoulements d'eaux pluviales.
Local(aux) technique(s)			X			Présence en parties communes d'un éclairage, d'un compteur d'eau froide et d'un point d'eau. Leur conformité et leur maintenance sont à assurer s'ils sont conservés en tant qu'installations communes.
Balcons	Dalles				X	Le balcon situé au-dessus du passage, côté cour, est repris par une structure métallique (IPN) dont les poutrelles sont fortement corrodées. Des fissures sont visibles sur le mur de soutènement attenant, sur le côté des marches et sur le palier. Une étude structurelle de cette partie du bâtiment est fortement recommandée avant travaux.
Balcons	Garde-corps				X	Cf. Rez de Chaussée > Balcons > Dalles (même balcon corrodé).
Conduits de fumée				X		Une cheminée de boisseaux en brique, en façade, est très dégradée ; elle sera à réparer ou à supprimer.

Charpente

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État général			X			Quelques traces d'infiltrations d'eaux pluviales sont visibles en sous-face du voligeage.
Altérations				X		La charpente devra faire l'objet d'un traitement contre les insectes xylophages, notamment au niveau des pannes et des fermes (surface de charpente estimée à environ 150 m², à confirmer par métré).
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			Une vérification de l'étanchéité de la toiture est à prévoir ; la sous-face de la couverture n'a pas pu être contrôlée au droit du studio en duplex (infiltrations constatées au niveau de la souche de cheminée).
Protection	Tuiles		X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).

Relevé et engravures				X		Le solin situé au-dessus des remises (lots 9 et 4) est à reprendre en étanchéité.
Faîtage et arêtiers			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).
Rives			X			Les bandeaux de rives en bois peint méritent une remise en peinture.
Gouttières			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).
Descentes pluviales			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).
Trop pleins			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).
Lanterneaux			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).
Châssis d'éclairage			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).
Recueil des eaux			X			Élément non vérifié lors de la visite (couverture non visitée en totalité).

Eau froide (hors dispositifs de surpression)

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Protection contre le gel		X				État non vérifiable lors de la visite (réseau non inspecté dans sa totalité).
Comptage		X				Des comptages d'eau froide sont présents en parties communes.
Canalisations verticales			X			État non vérifiable lors de la visite (réseau non inspecté dans sa totalité).
Canalisations horizontales			X			État non vérifiable lors de la visite (réseau non inspecté dans sa totalité).

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						Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années.

						Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
État des canalisations						Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
État des organes de branchement			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
Collages ou calfeutrements des moignons			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
Protections contre les chocs si extérieurs		X				Pas de remarque particulière
État des organes de visite			X			Les bondes d'évacuation des eaux pluviales de la cour intérieure ne sont pas accessibles (cour très encombrée).
Piquages parasites			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.

Eaux usées domestiques

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État des canalisations	Horizontales		X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
État des canalisations	Verticales		X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
Ventilations des chutes			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
Mode de raccordement des éléments et leur état			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
État des piquages			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
État des dispositifs de visite			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par

						exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
Piquages parasites			X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.

Eaux vannes

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État des canalisations	Horizontales		X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.
État des canalisations	Verticales		X			Le présent Diagnostic ne prend pas en compte : - l'état intérieur des conduites d'évacuation des eaux (vannes, usées, pluviales, spécifiques...). Des inspections de l'intérieur des canalisations (par caméra par exemple) peuvent s'avérer nécessaires dans les prochaines années. Ces inspections peuvent déboucher sur d'éventuels travaux en cas de constat de désordre.

Portails extérieurs

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Porte(s) d'accès				X		Porte cochère d'accès depuis la Place Saint-Pierre (même élément que Rez de Chaussée > État des fermetures collectives).
Interphones et visiophones			X			Présence d'un interphone au niveau du passage d'accès ; son fonctionnement n'a pu être déterminé lors de la visite.

Synthèse des éléments repérés en risque 2 et 3 :

Partie repérée	Désignation	Description	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Revêtement	X		L'ensemble des enduits muraux présente des désordres généralisés (soufflage, décollements) ; un ravalement généralisé est à prévoir (surface totale de façades estimée à environ 250 m², à confirmer par métré contradictoire).
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Allèges	X		Des fissures et éclatements d'enduits sont visibles sur les allèges du niveau supérieur du studio en duplex (1er étage).
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Linteaux	X		Poutre linteau du passage cochère, côté cour intérieure, très dégradée par des infiltrations d'eaux pluviales. Linteau bois d'une fenêtre attenante au même secteur également fortement détérioré.
Superstructures - Rdch	État des dormants des menuiseries		X		Le linteau bois d'une fenêtre attenante au passage cochère est fortement détérioré. Par ailleurs, dans les lots du 2ème étage, l'étanchéité des fenêtres n'est plus efficiente.
Superstructures - Rdch	État des fermetures collectives		X		Porte cochère d'accès depuis la Place Saint-Pierre en très mauvais état (vantaux et fronton bois très dégradés). Porte d'accès aux parties communes spéciales (PCS) du 1er étage également fortement dégradée.
Superstructures - Rdch	Escalier extérieur	Escalier	X		L'escalier, repris en béton, présente des éclatements de matière en sous-face.
Superstructures - Rdch	Escalier extérieur	Murs	X		Le mur en ossature bois et remplissage brique, situé au-dessus du linteau du passage et jouxtant le balcon, est fortement dégradé par les écoulements d'eaux pluviales.
Superstructures - Rdch	Balcons	Dalles		X	Le balcon situé au-dessus du passage, côté cour, est repris par une structure métallique (IPN) dont les poutrelles sont fortement corrodées. Des fissures sont visibles sur le mur de soutènement attenant, sur le côté des marches et sur le palier. Une étude structurelle de cette partie du bâtiment est fortement recommandée avant travaux.
Superstructures - Rdch	Balcons	Garde-corps		X	Cf. Rez de Chaussée > Balcons > Dalles (même balcon corrodé).
Superstructures - Rdch	Conduits de fumée		X		Une cheminée de boisseaux en brique, en façade, est très dégradée ; elle sera à réparer ou à supprimer.
Charpente	Altérations		X		La charpente devra faire l'objet d'un traitement contre les insectes xylophages, notamment au niveau des pannes et des fermes (surface de charpente estimée à environ 150 m², à confirmer par métré).
Etancheité couverture	Relevé et engravures		X		Le solin situé au-dessus des remises (lots 9 et 4) est à reprendre en étanchéité.
Eaux pluviales	Mode de collecte (unitaire ou séparatif)		X		Le séparatif de collecte des eaux n'est pas respecté.
Portails extérieurs	Porte(s) d'accès		X		Porte cochère d'accès depuis la Place Saint-Pierre (même

					élément que Rez de Chaussée > État des fermetures collectives).

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	Traitement de l'humidité des caves (ventilation, traitement de surface) après évacuation complète des zones encombrées ; diagnostic complémentaire à prévoir (forfait indicatif, fourchette 800 - 2 000 € HT, hors désencombrement)	1 300 € HT
Charpente	État général		Surveillance et reprise ponctuelle du voligeage aux points d'infiltration après vérification de l'étanchéité de couverture (forfait indicatif, fourchette 300 - 800 € HT)	550 € HT
Etancheité couverture	Partie courante	Traditionnelle	Vérification générale de l'étanchéité de couverture par un couvreur, avec reprise ponctuelle le cas échéant au droit des infiltrations constatées (forfait indicatif, fourchette 500 - 1 500 € HT pour le contrôle et les reprises ponctuelles)	1 000 € HT
Etancheité couverture	Rives		Ponçage et remise en peinture des bandeaux de rives bois (forfait indicatif, fourchette 400 - 900 € HT)	650 € HT
Eaux pluviales	État des organes de visite		Dégagement et mise en accessibilité des bondes d'évacuation d'eaux pluviales de la cour (forfait indicatif, fourchette 300 - 700 € HT, hors évacuation d'encombrants)	450 € HT
Portails extérieurs	Interphones et visiophones		Vérification du fonctionnement de l'interphone et remplacement le cas échéant (forfait indicatif, fourchette 150 - 400 € HT)	250 € HT

Coût total des travaux estimés : **4 200 €**

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

Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Revêtement	Ravalement de façade généralisé (piquetage des enduits dégradés et réfection) (forfait indicatif, fourchette 10 000 - 20 000 € HT, échafaudage en sus, sur la base d'une surface estimée)	15 000 € HT
Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Allèges	Reprise des fissures et réfection des enduits d'allèges dégradés (forfait indicatif, fourchette 600 - 1 500 € HT)	1 000 € HT

Superstructures - Rdch	Façades et pignons	Linteaux	En fonction du résultat de l'étude structure, reprise de la poutre linteau du passage dégradée par les infiltrations d'eaux pluviales, et reprise du linteau bois de la fenêtre attenante fortement détérioré (forfait indicatif, fourchette 2 000 - 4 500 € HT selon étendue des désordres)	3 200 € HT
Superstructures - Rdch	État des dormants des menuiseries		Reprise de la menuiserie bois (dormant et linteau) fortement détériorée près du passage et reprise de l'étanchéité (calfeutrement, joints) des fenêtres du 2ème étage (forfait indicatif, fourchette 1 200 - 2 800 € HT)	2 000 € HT
Superstructures - Rdch	État des fermetures collectives		Restauration ou remplacement de la porte cochère bois et de son fronton (décapage, traitement, peinture ou remplacement) et remplacement de la porte d'accès aux PCS du 1er étage (forfait indicatif, fourchette 5 000 - 9 000 € HT selon état des bois et ferrures conservés)	7 000 € HT
Superstructures - Rdch	Escalier extérieur	Escalier	Reprise des éclatements de béton en sous-face d'escalier (piquetage, ragréage, protection) (forfait indicatif, fourchette 600 - 1 500 € HT selon surface concernée)	1 000 € HT
Superstructures - Rdch	Escalier extérieur	Murs	En fonction du résultat de l'étude structure, reprise du remplissage brique et traitement de l'ossature bois dégradée par les écoulements d'eaux pluviales (forfait indicatif, fourchette 1 500 - 3 500 € HT selon étendue des désordres)	2 500 € HT
Superstructures - Rdch	Conduits de fumée		Réparation ou dépose de la cheminée de boisseaux brique dégradée selon le choix retenu (forfait indicatif, fourchette 800 - 2 500 € HT)	1 600 € HT
Charpente	Altérations		Traitement curatif de la charpente contre les insectes xylophages, pannes et fermes (forfait indicatif, fourchette 2 500 - 5 500 € HT sur la base d'une surface estimée)	4 000 € HT
Etancheité couverture	Relevé et engravures		Reprise du solin d'étanchéité au-dessus des remises (forfait indicatif, fourchette 200 - 600 € HT)	400 € HT
Eaux pluviales	Mode de collecte (unitaire ou séparatif)		Mise en conformité du réseau de collecte séparatif des eaux pluviales et usées, à confirmer par une étude de branchement (forfait indicatif, fourchette 1 500 - 4 000 € HT selon travaux de reprise de canalisations nécessaires)	2 500 € HT
Portails extérieurs	Porte(s) d'accès		Cf. Rez de Chaussée > État des fermetures collectives (même désordre).	Inclus (cf. poste ci-dessus)

Coût total des travaux estimés : **40 200 €**

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

Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Superstructures - Rdch	Balcons	Dalles	En fonction du résultat de l'étude structure, traitement antirouille (voire renforcement ou remplacement selon désordres) des poutrelles métalliques IPN du balcon et reprise des zones	5 000 € HT

			corrodées (forfait indicatif, fourchette 3 000 - 7 000 € HT selon étendue de la corrosion, hors coût de l'étude structure préalable estimé entre 1 500 et 2 500 € HT)	
Superstructures - Rdch	Balcons	Garde-corps	Cf. Rez de Chaussée > Balcons > Dalles (même désordre).	Inclus (cf. poste ci-dessus)

Coût total des travaux estimés : **5 000 €**

Coût global des travaux : **49 400 €**

Plans et photos

Cf plans fournis par le Geomètre-Expert

Photos :

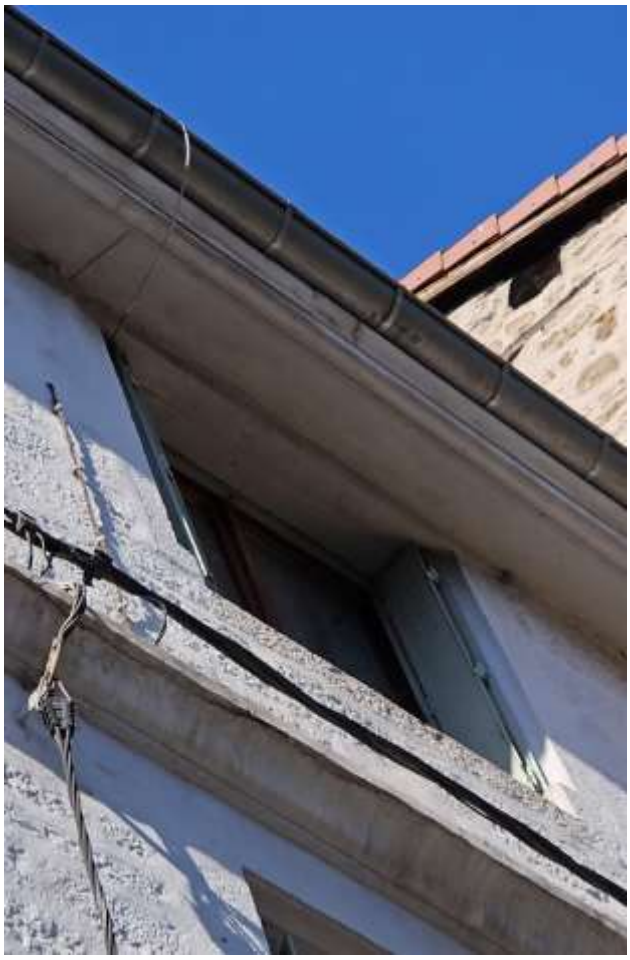
Vue sur l'entrée du porche	

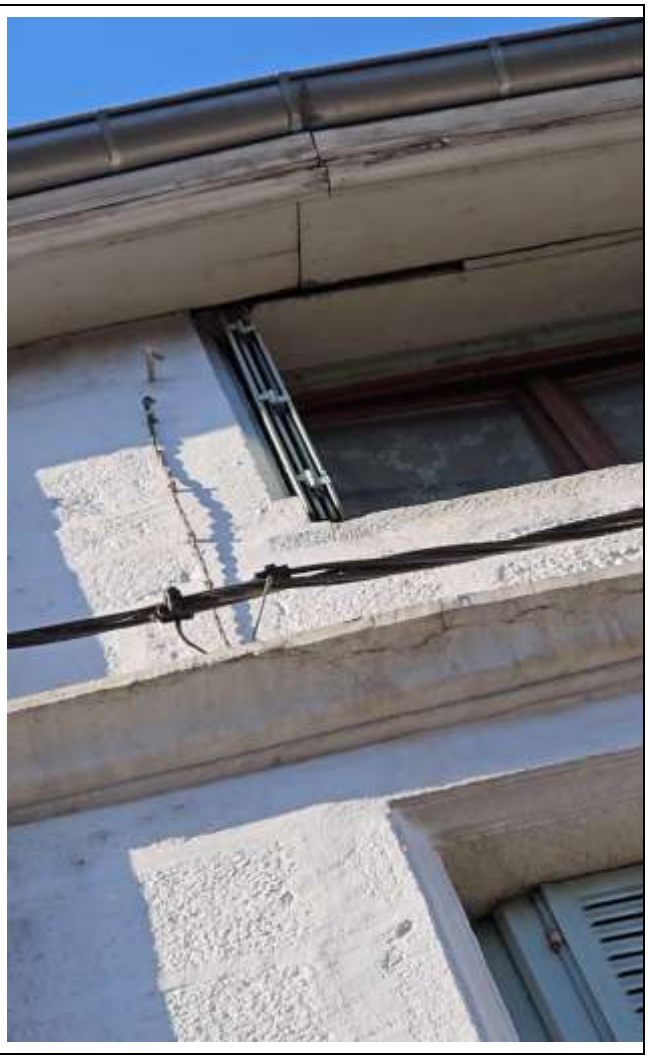
Boiserie dégradé en pied	

Interphone et écaillage peinture en façade	

Vue porte cochère bois et de son fronton	

Vue du fronton	

Vue du forget et bandeau coté place	

Vue du forget et bandeau coté place	

Vue installation électrique des parties communes	

Vue du passage	

Vue des comptages d'eau	

Vue du plafond du passage, coté cour	

Robinet de puisage en partie commune	

Etat du linteau du passage coté cour	

Etat du linteau du passage coté cour	

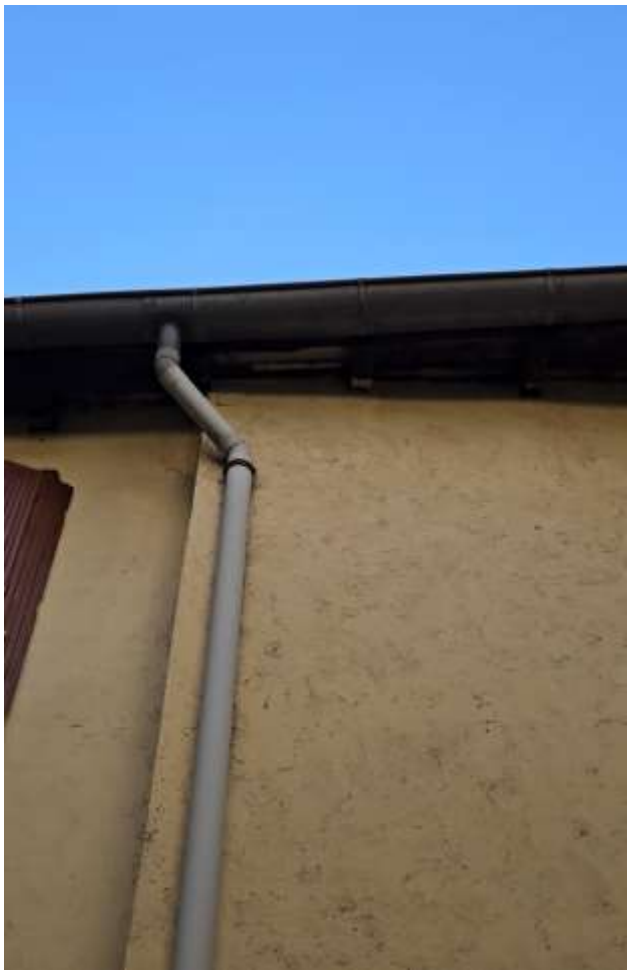
Etat des fers et profilés du balcon	

Etat des fers et profilés du balcon et escaliers	

Décollement du RPE en façade	

Etat des menuiseries bois extérieures	

Etat des garde-corps du balcon	

Etat des descentes d'EP	

Fissure en façade d’escaliers	

Boiseries pourries en sous-sol	

Vue façades coté cour	

Vue façades coté cour	

Vue façades coté cour	

Vue allège intérieure au dessus du linteau du passage coté cour	

Traces d'infiltrations d'EP au droit du conduit de cheminée	

Vue du dallage de la cour	

Vue du dallage du passage	

Vue de l'escalier extérieur (1ère volée)	

Vue de l’escalier extérieur (2ème volée)	

Fers et profilés du balcon	

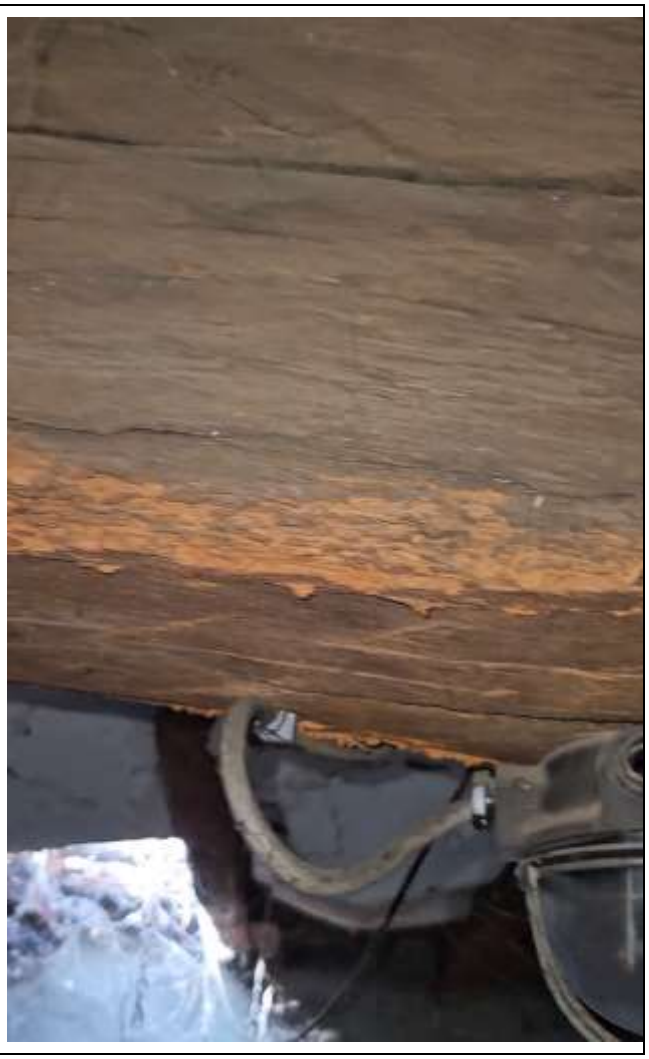
Vue des évacuations EP et façade	

Séparatif de collecte des eaux non respecté. Fixation de la descente d'EP défectueuse.	

Vue du palier 1er étage	

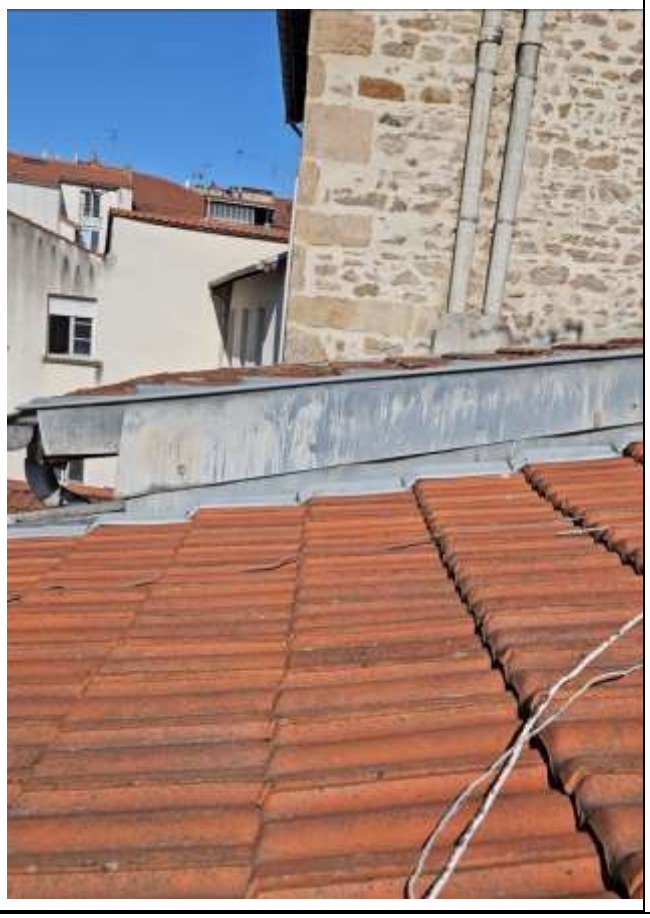
Vue escalier d'accès au 2ème étage	

Vue du palier du 2ème étage	

Vue état parasitaire de la poutre en comble	

Vue état parasitaire des chevrons en comble	

Vue attachement poutre et traces d'infiltration d'EP en plafond	

Vue en toiture	
Vue en toiture	

Vue en toiture, souche de cheminée et conduits	

Vue en toiture, souche de cheminée et conduits	

Vue en toiture, souche de cheminée et conduits	
Vue allège intérieure coté cour	

Vue en toiture, souche de cheminée et conduits	
Vue bandeau et descente EP (fixation)	

Etat du linteau de fenêtre sur balcon coté cour	

Fissures au sol du balcon	

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.