





# Réaliser un diagnostic technique global

## DTG

1





# Synthèse du cadre juridique de la copropriété

2

## Le statut de la copropriété

3 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

3

## La copropriété

### ● Définition d'une copropriété

- ◆ Tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.
- ◆ Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.
- ◆ Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

4 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

4

- **Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.**

- **Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :**

- ◆ - le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- ◆ - le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;
- ◆ - les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- ◆ - les locaux des services communs ;
- ◆ - les passages et corridors.

- **Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :**

- ◆ - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- ◆ - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- ◆ - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- ◆ - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

- Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

La copropriété est régie par les textes juridiques suivants :

- Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La copropriété est liée à divers documents :

- Règlement de copropriété
- Carnet d'entretien
- Fiche synthétique
- immatriculation

L'organisation juridique de la copropriété repose sur trois entités dont les rôles sont complémentaires :

- Syndicat de copropriétaires
- Syndic de copropriété
- Conseil syndical de copropriété

- **Syndicat de copropriétaires :**
  - ◆ Il est composé de l'ensemble des copropriétaires.
  - ◆ Il a pour principale mission de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble.
- **Dans ce cadre, il décide notamment :**
  - ◆ du budget prévisionnel annuel,
  - ◆ des travaux nécessaires au sein de la copropriété,
  - ◆ des actes d'acquisition ou de vente pour le compte de la copropriété,
  - ◆ de la souscription d'un prêt bancaire collectif,
  - ◆ du changement de syndic,
  - ◆ des modifications éventuelles au règlement de copropriété.
- **Les décisions du syndicat doivent être :**
  - ◆ prises en assemblée générale des copropriétaires au cours d'un vote,
  - ◆ et exécutées par le syndic de copropriété.

## Syndicat de copropriétaires

- Le syndicat dispose d'une personnalité civile propre, distincte de celle de chaque copropriétaire. Il est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile tout comme chaque copropriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.
- Le syndicat de copropriétaires est responsable des dommages causés du fait d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien de l'immeuble à l'égard :
  - ◆ des copropriétaires,
  - ◆ du personnel qu'il emploie (gardien de l'immeuble, femme de ménage...),
  - ◆ des tiers (locataires notamment).
- Par exemple, le retard pris par un syndicat pour réparer les parties communes peut justifier sa condamnation à indemniser le propriétaire de locaux commerciaux qui s'est trouvé dans l'impossibilité de réaliser des travaux d'aménagements intérieurs et n'a pu donner ses locaux en location.
- La responsabilité du syndicat peut être engagée devant le tribunal de grande instance.

## Le syndic de copropriété

- **Syndic de copropriété** : Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour l'administrer. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel. Il doit être désigné par un vote en assemblée générale
- **Le syndic non professionnel peut :**
  - ◆ être un copropriétaire bénévole,
  - ◆ ou exercer sous la forme coopérative (plusieurs copropriétaires choisis parmi les membres du conseil syndical).
  - ◆ Il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle, ni de présenter une garantie financière ou une assurance de responsabilité civile. Il lui est toutefois recommandé de souscrire cette assurance, car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel.
- **Le syndic professionnel (personne physique exerçant en son nom propre ou une société) doit remplir les conditions suivantes :**
  - ◆ justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite,
  - ◆ justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle,
  - ◆ posséder une carte professionnelle de *gestion immobilière* délivrée par la préfecture.



Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

● **il est tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété.**

● **Gestion administrative**

- ◆ établir et tenir à jour une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti,
- ◆ établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, leur état civil et leur domicile réel et élu ainsi que leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord,
- ◆ faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale,
- ◆ administrer l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires en vue de sa sauvegarde,
- ◆ représenter le syndicat en justice,
- ◆ établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble,
- ◆ procéder à l'immatriculation de la copropriété,
- ◆ informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en assemblée générale.

13 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

13

● **Il doit par ailleurs obligatoirement organiser un vote pour entériner les décisions suivantes :**

- ◆ souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile du syndicat (en cas de refus, le syndic peut souscrire cette assurance pour le compte du syndicat),
- ◆ délégation à une entreprise spécialisée de la gestion des archives du syndicat des copropriétaires (aux frais de ce dernier),
- ◆ signature d'un contrat avec le syndic ou toute entreprise ou prestataire qui lui est lié.

14 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

14

### ● Gestion comptable et financière

- ◆ établir le budget prévisionnel de la copropriété, les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires,
- ◆ ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (sauf si l'assemblée générale en décide autrement), sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat, et un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées les cotisations au fonds de travaux,
- ◆ organiser un vote, lors de sa nomination puis au moins tous les 3 ans, concernant la constitution d'une réserve spéciale destinée à l'entretien et la conservation de l'immeuble.

### ● La désignation du syndic doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

### ● Mise en concurrence

- ◆ La mise en concurrence préalable de plusieurs projets de contrat de syndic est obligatoire et doit être réalisée tous les 3 ans par le conseil syndical.
- ◆ Tout copropriétaire peut par ailleurs demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen d'autres projets de contrat de syndic qu'il lui communique à cet effet.
- ◆ Les projets sont présentés aux copropriétaires avant qu'ils procèdent au vote du syndic.

### ● Si le marché local des syndicats ne permet pas une mise en concurrence, le conseil syndical peut proposer d'y renoncer. Le syndic doit alors notifier cette proposition à chaque copropriétaire par :

- ◆ lettre recommandée avec avis de réception
- ◆ ou par courrier électronique lorsque le copropriétaire a communiqué son adresse électronique au syndic de copropriété.



- **La mise en concurrence n'est pas obligatoire si :**
  - ◆ la copropriété est dépourvue de conseil syndical,
  - ◆ ou si les copropriétaires ont voté l'année précédente à la majorité absolue leur volonté d'y déroger.
- **Vote en assemblée générale**
  - ◆ Qu'il soit professionnel ou non professionnel, le syndic retenu doit être désigné par l'assemblée générale au cours d'un vote des copropriétaires à la majorité absolue.

- **Le contrat est réglementé :**
- **Le contrat du syndic fixe :**
  - ◆ la durée de son mandat, sa date de prise d'effet et d'échéance,
  - ◆ les conditions de sa rémunération s'agissant du syndic professionnel,
  - ◆ et les conditions d'exécution de sa mission.
- **Tout contrat de syndic nouveau ou renouvelé doit être rédigé :**
  - ◆ en caractère de corps 8 au minimum,
  - ◆ et selon un modèle type réglementaire .(Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)
- **Durée**
  - ◆ La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans renouvelables.
  - ◆ Le renouvellement implique une réélection par une nouvelle décision de l'assemblée générale. Cette durée peut toutefois être réduite à 1 an si le syndic ou toute personne avec laquelle il vit ou il est lié (employés...) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte.

- **Le conseil syndical est composé de membres de la copropriété élus. Il coordonne les relations entre le syndic et copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic.**
- **Le conseil syndical est obligatoirement consulté pour :**
  - ◆ la mise en concurrence des marchés et contrats lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée,
  - ◆ et la conclusion des contrats.
- **Mission d'assistance, elle peut porter, par exemple sur le choix des entreprises appelées à assurer l'entretien courant de l'immeuble ou à réaliser les travaux décidés par l'assemblée générale.**
- **La mission d'assistance est définie**
  - ◆ soit dans le **règlement de copropriété**,
  - ◆ soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.

- **Mission de contrôle :**
- **Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment :**
  - ◆ la comptabilité du syndic,
  - ◆ la répartition des dépenses,
  - ◆ les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats,
  - ◆ ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.
- **À cet effet, le conseil syndical peut consulter toute pièce ou document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndic de copropriétaires notamment :**
  - ◆ des dossiers,
  - ◆ des échanges (mails, lettres),
  - ◆ des registres...
- **Il peut librement faire des copies de ces documents.**

- **Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires.**
- **Conditions pour être éligible comme membre du conseil syndical :**
  - ◆ Être propriétaire dans l'immeuble (y compris associé d'une société civile immobilière),
  - ◆ ou marié ou partenaire de Pacs d'un copropriétaire,
  - ◆ ou représentant légal d'un copropriétaire,
  - ◆ ou usufruitier,
  - ◆ ou acquéreur à terme (variante de l'achat en viager).
- **Le syndic et son entourage familial (époux(se) concubin(e), partenaire de Pacs, parents, enfants, frères ou sœurs) ou professionnel (salariés) ne peuvent pas être membres du conseil syndical, et ce, même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.**

- **Les règles particulières du fonctionnement du conseil syndical sont fixées par :**
  - ◆ le règlement de copropriété,
  - ◆ ou à défaut, par les copropriétaires à la majorité simple.
- **Dans l'exécution de sa mission, le conseil syndical peut :**
  - ◆ prendre conseil auprès de toute personne de son choix,
  - ◆ demander un avis technique à tout professionnel spécialisé sur une question particulière (chaudière, ascenseur...).
- **Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés.**
- **Les dépenses nécessaires pour l'exécution de leur mission sont réglées par les copropriétaires au titre des dépenses courantes d'administration du budget prévisionnel.**

## Le règlement de copropriété

23 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

23

## Le règlement de copropriété

- Le règlement de copropriété est obligatoire.
- Il s'agit d'un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble au niveau pratique et juridique.
- Le règlement de copropriété s'impose aux locataires et aux copropriétaires de l'immeuble. Le syndic est responsable de son application.

24 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

24

### ● Règles de vie pratique

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble, notamment :

- ◆ les conditions de jouissance des parties privatives (par exemples, autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires),
- ◆ les conditions d'utilisation des parties communes (par exemples, usage du garage du local à vélo, jouissance exclusive de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux),
- ◆ la destination de l'immeuble (par exemples, usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités).

### ● Règles de gestion juridique

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété sur le plan juridique, notamment :

- ◆ la répartition des charges entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- ◆ les règles relatives à l'administration des parties communes,
- ◆ l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs).

- **Communication du règlement de copropriété**
- **La remise du règlement de copropriété est obligatoire en cas de vente ou de location d'un appartement.**
  - ◆ Le règlement de copropriété doit être remis à l'acquéreur d'un bien en copropriété préalablement à la signature de l'acte de vente.
  - ◆ Le propriétaire d'un appartement est tenu de communiquer à son locataire les extraits du règlement de copropriété concernant :
    - la destination de l'immeuble,
    - la jouissance et l'usage des parties privatives et communes,
    - ainsi que la quote-part de charges liée à l'appartement loué.

- **Le règlement de copropriété peut être modifié avec l'accord des copropriétaires à l'issue d'un vote en assemblée générale.**
- **Les règles de vote varient selon la nature de la modification.**
  - ◆ Répartition des charges : La répartition des charges définie dans le règlement de copropriété est modifiable à l'unanimité des copropriétaires, sauf si la modification est nécessaire suite à un vote autorisant :
    - la réalisation de travaux,
    - l'achat d'une partie privative,
    - la vente d'une partie commune,
    - le changement d'usage d'une partie privative
  - ◆ Dans ces cas, la nouvelle répartition des charges est possible :
    - à la même majorité que celle à laquelle les travaux, la vente ou l'achat ont été votés,
    - ou à la majorité absolue dans le cadre d'un changement d'usage d'une partie privative.



- **Les règles de vote varient selon la nature de la modification.**

- ◆ Destination de l'immeuble : Si la modification du règlement de copropriété porte sur la destination de l'immeuble, l'unanimité des copropriétaires est requise.
- ◆ C'est le cas par exemple en cas de suppression d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive visant à permettre l'exercice d'une profession libérale.
- ◆ Jouissance, usage et administration des parties communes : Les conditions de jouissance, d'usage ou d'administration des parties communes sont modifiables à la double majorité.
  - Le vote à la double majorité consiste à obtenir la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.
  - Par exemple, dans une copropriété composée de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ( $2/3 \text{ de } 1000 = 667$ ), votent en faveur de la résolution.

L'application du règlement :

- Il appartient au syndic d'assurer l'exécution du règlement de copropriété.
- Dès lors qu'il est informé d'une infraction, il doit mettre en demeure tout copropriétaire qui contrevient au règlement de copropriété, de le respecter.
- En cas de trouble manifestement illicite (vente de stupéfiants par exemple), le syndic peut engager directement un référé devant le tribunal de grande instance (TGI). Dans ce cas, l'aval des copropriétaires n'est pas nécessaire.
- En cas de violation du règlement de copropriété, le tribunal de grande instance peut être saisi par :
  - ◆ le syndicat des copropriétaires,
  - ◆ le syndic s'il y est autorisé par une décision de l'assemblée générale à la majorité simple,
  - ◆ n'importe quel copropriétaire.
- Dans tous les cas, un constat d'huissier est nécessaire pour faire constater l'infraction au règlement de copropriété.

### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](#)  
*Articles 8, 10 à 14, 18, 28, 35*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](#)  
*Articles 1 à 4, 15, 55*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3 [↗](#)  
*Communication du règlement de copropriété au locataire*

## Le carnet d'entretien

Tout immeuble en copropriété doit posséder un carnet d'entretien.

- Le carnet d'entretien est un document qui recense toutes les informations permettant un suivi des travaux importants et des contrats concernant l'immeuble et ses équipements.
- Ce document doit être tenu à la disposition de tout copropriétaire ou futur acquéreur qui en fait la demande.
- Le carnet d'entretien est défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

● Informations obligatoires du carnet d'entretien :

- ◆ l'adresse de l'immeuble,
- ◆ l'identité du syndic en exercice,
- ◆ les références des contrats d'assurance souscrits par le syndicat des copropriétaires, avec leurs dates d'échéance,
- ◆ l'année de réalisation des gros travaux (ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement de chaudière, d'ascenseur ou de canalisations par exemple), et ceux apparaissant nécessaires au vu du [diagnostic technique global \(DTG\)](#),
- ◆ l'identité des entreprises qui ont réalisé ces travaux,
- ◆ la référence des contrats d'assurance dommage-ouvrage dont la garantie est en cours,
- ◆ s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (ascenseur, chaudière...) avec leurs dates d'échéance, ainsi que l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé en assemblée générale.

- Informations complémentaires

- ◆ Le carnet d'entretien doit également mentionner toutes les informations complémentaires que les copropriétaires décident d'y faire figurer lors d'un vote en assemblée générale à la majorité simple.
- ◆ Il peut notamment s'agir d'informations relatives :
  - à la construction de l'immeuble,
  - aux études techniques réalisées.

Conditions de détention :

- Le carnet d'entretien est établi, détenu et mis à jour par le syndic de copropriété.
- Si la copropriété comporte plusieurs bâtiments, un seul carnet d'entretien est prévu, mais le syndic doit y ouvrir un chapitre par bâtiment.
- En présence d'un ou plusieurs syndicats secondaires, le syndic doit :
  - ◆ établir et tenir à jour un carnet d'entretien pour chacun d'entre eux,
  - ◆ réserver, dans le carnet d'entretien du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Conditions de consultation :

- **Le carnet d'entretien est consultable, sur demande par tout candidat à l'achat auprès :**
  - ◆ du syndic,
  - ◆ ou du vendeur.
- **Le syndic doit permettre la consultation du carnet d'entretien :**
  - ◆ à tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'un acte de vente portant sur un *lot de copropriété*,
  - ◆ à tout copropriétaire.

Obtenir une copie :

- **Personne concernée**
  - ◆ Une copie du carnet d'entretien peut être remise par le syndic de copropriété à tout copropriétaire qui en fait la demande par tous moyens, aux frais de ce dernier.
- **Tarif**
  - ◆ Le montant de ce service est libre et doit figurer au sein du contrat de syndic.

## Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18 [↗](#)  
*Détention et mise à jour*
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 45-1 [↗](#)  
*Consultation auprès du syndic*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 4-4 [↗](#)  
*Consultation auprès du vendeur*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 33 [↗](#)  
*Copie*
- Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble [↗](#)  
*Contenu*

## La fiche synthétique



- Le syndic a l'obligation d'établir une fiche synthétique de la copropriété dans des délais qui varient en fonction de la taille de la copropriété.
- Cette fiche est destinée à informer les copropriétaires du fonctionnement de la copropriété et de l'état de l'immeuble.

Délais de réalisation de la fiche synthétique	
Taille de la copropriété	Date de réalisation
+ de 200 <i>lots de copropriété</i>	À partir du 31 décembre 2016
+ de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriété	À partir du 31 décembre 2017
Jusqu'à 50 lots de copropriété	À partir du 31 décembre 2018

- Le syndic est tenu de réaliser une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.
- Cette fiche doit être mise à disposition des copropriétaires qui en font la demande par tous moyens.
- Le contenu est défini la loi 65-557 (ajout de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014)

● **Identification de la copropriété, du syndic ou de l'administrateur provisoire :**

- ◆ le nom d'usage, s'il y a lieu, et l'adresse(s) du syndicat de copropriétaires,
- ◆ l'adresse(s) du ou des immeubles (si différente de celle du syndicat),
- ◆ le numéro d'immatriculation de la copropriété et la date de sa dernière mise à jour,
- ◆ la date d'établissement du règlement de copropriété et le numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat,
- ◆ le nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire) et le numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal,
- ◆ le cadre d'intervention du représentant légal (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire).

● **Organisation juridique de la copropriété, la fiche synthétique doit mentionner :**

- ◆ la nature du syndicat (principal/secondaire/coopératif) ou résidence-services,
- ◆ s'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat principal du syndicat de copropriétaires.

● **Caractéristiques techniques de la copropriété, la fiche synthétique doit mentionner :**

- ◆ le nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété,
- ◆ le nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété,
- ◆ le nombre de bâtiments,
- ◆ la période de construction des bâtiments.

- **Équipements de la copropriété, la fiche synthétique doit mentionner :**

- ◆ le type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain le type d'énergie utilisée,
- ◆ le nombre d'ascenseurs.

- **Caractéristiques financières de la copropriété**

- ◆ En cas de 1er exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale)
  - La fiche synthétique doit mentionner les dates de début et de fin de l'exercice comptable.
- ◆ En cas d'exercice comptable clos dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale, la fiche synthétique doit mentionner :
  - les dates de début et de fin de l'exercice comptable et la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes,
  - le montant des charges pour opérations courantes,
  - le montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles,
  - le montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres,
  - le montant des impayés,
  - le nombre de copropriétaires débiteurs dont la dette dépasse 300 €,
  - le montant du fonds de travaux.
- ◆ La fiche synthétique doit également mentionner la présence de personnel(s) employé(s) par le syndicat de copropriétaires.

**Réalisation de fiche synthétique :**

- Elle peut être extraite du registre national des copropriétés si la copropriété est déjà immatriculée sur ce registre.
- Elle doit alors comporter :
  - ◆ la date de délivrance du document,
  - ◆ et la mention « *fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal* ».
- En dehors de ce cas, la fiche synthétique doit mentionner :
  - ◆ la date de délivrance du document,
  - ◆ et le nom et la signature de l'autorité qui l'a délivrée (syndic ou administrateur provisoire) accompagnés de son cachet.

**Mise à jour de la fiche :**

- Chaque année, le syndic doit procéder à la mise à jour des informations mentionnées dans la fiche synthétique.
- Les données correspondantes sont établies dans un délai de 2 mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

### Sanctions

- Le syndic qui ne respecte pas son obligation de réaliser une fiche synthétique peut être révoqué.
- En outre, les contrats de syndic doivent prévoir obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de 15 jours à partir de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 8-2 [↗](#)





# L'immatriculation de la copropriété

51

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

51





## L' immatriculation

- Les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés.
- Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés sur le territoire national, obtenir des statistiques et prévenir la survenance de dysfonctionnements.

Délais de déclaration des immeubles au registre d'immatriculation des copropriétés	
Taille de la copropriété	Date limite d'immatriculation
+ de 200 <i>lots de copropriété</i>	31 décembre 2016
+ de 50 lots et jusqu'à 200 lots de copropriété	31 décembre 2017
Jusqu'à 50 lots de copropriété	31 décembre 2018

52

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

52



- **L'obligation d'immatriculation concerne les immeubles totalement ou partiellement destinés à l'habitation quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion (syndic professionnel ou non, coopérative...).**
- **L'immatriculation de la copropriété est faite par :**
  - ◆ le syndic en exercice, l'ancien syndic à l'occasion du changement de représentant légal du syndicat, le syndic provisoire lors de la constitution de la copropriété,
  - ◆ l'administrateur provisoire désigné par le tribunal de grande instance (TGI) lorsque le syndicat est dépourvu de syndic,
  - ◆ le mandataire ad hoc de copropriété lorsque cette dernière est en difficulté,
  - ◆ le notaire en cas de mise en copropriété d'un immeuble ou lors de la vente d'un lot.
- **La personne qui accomplit la démarche est désignée comme le télédéclarant.**

- **Mise à jour annuelle**
  - ◆ Chaque année, le syndic ou l'administrateur provisoire doit actualiser les informations détenues dans le registre.
  - ◆ La mise à jour des données financières doit être faite dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.
  - ◆ Si le contenu d'autres informations change, elles sont actualisées au même moment que pour les données financières, c'est-à-dire dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée.
- **Mise à jour pour événements particuliers**
  - ◆ Les événements conduisant à la disparition du syndicat de copropriétaires doivent également être actualisés. Exemples :
  - ◆ division entraînant création de syndicats séparés,
  - ◆ expropriation pour cause d'utilité.

- **En l'absence d'immatriculation de la copropriété, le syndic peut être *mis en demeure* de le faire par :**
  - ◆ l'Anah,
  - ◆ n'importe quel copropriétaire,
  - ◆ ou toute personne ayant un intérêt.
- **Si le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'un mois suivant la mise en demeure, l'Anah peut lui appliquer une astreinte de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard.**
- **L'absence d'immatriculation ou d'actualisation des données déclarées empêche le syndicat de copropriétaires de bénéficier de certaines subventions (Anah, éco-prêt à taux zéro).**

## Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L711-1 à L711-7 [↗](#)  
*Caractéristiques de l'immatriculation des copropriétés*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-1 à R711-7 [↗](#)  
*Conditions d'immatriculation*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-8 à R711-15 [↗](#)  
*Conditions d'immatriculation*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-16 et R711-17 [↗](#)  
*Consultation du registre d'immatriculation*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-18 à R711-21 [↗](#)  
*Événements particuliers : disparition du syndicat de copropriétaires*
- Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé "registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires" [↗](#)  
*Précisions sur la procédure d'immatriculation*

## Le plan pluriannuel de travaux

57 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

57

## Le plan pluriannuel de travaux

- Les copropriétés de plus de 15 ans devront élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT).
- Ces dispositions entrent en vigueur aux dates suivantes :
  - ◆ 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
  - ◆ 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots
- Le cadre est celui de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 .

58 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

58

- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi.
- Il est actualisé tous les dix ans.
- Ce projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, du diagnostic de performance énergétique et du diagnostic technique global dès lors que ce dernier a été réalisé.

- Ce projet de plan pluriannuel comprend :
  1. La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
  2. Une estimation du niveau de performance énergétique (A, B, C, D, E, F, G) que les travaux mentionnés au 1° permettent d'atteindre
  3. Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
  4. Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

- Si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.
- Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles définies pour le DTG. (Décret en attente de parution).

- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux,
- Ils sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
- Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

- Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.
- Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Au regard des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale suivante :
  - ◆ soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté,
  - ◆ soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.



- Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.
- A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

- Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 14-2

## Le fond de travaux

- **Les copropriétés de plus de 15 ans devront créer un fond de travaux obligatoire et règlementé.**
- **Ces dispositions entrent en vigueur aux dates suivantes :**
  - ◆ 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
  - ◆ 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots
- **Le cadre est celui de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 .**

- **Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :**
  1. De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et du diagnostic technique global
  2. De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires
  3. Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence
  4. Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

- Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire
- Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
- Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- Les sommes versées au titre du fonds de ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 14-2-1

## Les diagnostics obligatoires

73 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

73

## Les diagnostics obligatoires

Différents diagnostics sont obligatoires dans une copropriété :

- Le (s) diagnostic(s) servant à réaliser le Dossier Technique Amiante (DTA)
- Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb des parties communes (CREP)
- Un Diagnostic de Performance Énergétique ou un audit énergétique (DPE)
- Un Diagnostic Technique Global (DTG)

74 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

74

## Les diagnostics obligatoires

### Le Dossier Technique Amiante :

- Ce diagnostic porte sur les parties privatives, mais également sur les parties communes des copropriétés dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. La seule exception les parties privatives à usage de logement.
- Ainsi, pour les immeubles concernés, il est obligatoire de faire vérifier l'état des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante.

### Le DTA a plusieurs utilités :

- Il retrace toutes les recherches d'amiante effectuées ainsi que les éventuels travaux de mise en conformité.
- Il comporte les consignes à respecter pour occuper les lieux en sécurité.
- La fiche récapitulative de ce diagnostic doit être fournie à tous les occupants ou aux candidats acquéreurs en cas de vente.
- En cas de présence d'amiante, il est à la charge de la copropriété de maintenir les matériaux et produits en bon état afin d'éviter tout risque d'exposition à l'amiante.

75 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

75

## Les diagnostics obligatoires

### Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb :

- Le diagnostic plomb des parties communes est obligatoire pour les copropriétés construites avant 1949.
- Pour tous les immeubles concernés, il a du être établi, par un diagnostiqueur, un CREP, depuis le 12 août 2008, au plus tard. Aujourd'hui, tous les immeubles visés doivent avoir été diagnostiqués.
- Dans le cadre d'une location, le CREP doit être fourni en annexe au contrat de location ;
- Dans le cadre d'une vente, il doit être inséré dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente.
- En cas de présence de plomb, il est à la charge de la copropriété d'entretenir les revêtements afin d'éviter tout risque d'exposition au plomb.

76 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

76



## Les diagnostics obligatoires

### Le Diagnostic de Performance Énergétique ou l'audit énergétique :

- Un DPE est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.
- Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 réalisent un audit énergétique à la place du DPE.
- Les résultats du DPE ou de l'audit sont présentés au syndicat de copropriétaires pour la création d'un plan pluriannuel de travaux.

**Abrogé au 1<sup>er</sup> janvier 2024**

## Les diagnostics obligatoires

### Le Diagnostic de Performance Énergétique (nouveau dispositif) :

- Les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif avec la méthode 3CL DPE version 2021).
- Cette disposition entre en vigueur aux dates suivantes :
  - 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots : Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes
  - 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
  - 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots
- Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C. ([article 158 de la loi n° 2021-1104](#)).

### Le Diagnostic de Performance Énergétique (nouveau dispositif) :

- **Le DPE aura un impact majeur sur les lots de copropriétés :**

- ◆ 1er janvier 2022 : Le logement qui a une étiquette DPE en dessous de E doit mentionner dans son annonce et son contrat de location que ce seuil sera à respecter à compter du 1er janvier 2028. L'annonce devra porter la mention « Logement à consommation énergétique excessive »
- ◆ 1er janvier 2023 : Le logement doit avoir une consommation d'énergie (DPE), inférieure à 450kWhEF/m2.an.

- **Interdiction progressive de mise en location des logements énergivores :**

- ◆ Dès 2025 pour les logements avec étiquettes énergétiques G
- ◆ Dès 2028 pour les logements avec étiquettes énergétiques F
- ◆ Dès 2034 pour les logements avec étiquettes énergétiques E

79 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

79

## Le diagnostic technique global

80

## Le cadre juridique et contenu du DTG

81 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

81

## Cadre juridique du DTG

- **Créé par la loi ALUR de 2014 (Accès au Logement et Urbanisme Rénové), le Diagnostic technique global (DTG) est entré en vigueur depuis le 1er janvier 2017.**
  - ◆ Avant le 1er janvier 2017 : application du Diagnostic Technique prévu par la Loi SRU (2000)
  - ◆ Après le 1er janvier 2017 : application du Diagnostic technique global prévu par la Loi ALUR

82 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

82

## ● Art. L. 731-1.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Art. L. 731-1. Ce diagnostic technique global comporte :

1. Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
2. Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation
3. Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
4. Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

### Art. L. 731-2.

**I. — Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.**

**II. — Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.**

### Art. L. 731-3.

**Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret.**

## Art. L. 731-4.

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de **dix ans** est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1.

## Art. L. 731-5.

I. — Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, 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 prévu à l'article L. 731-1.

II. — A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.



## Les conditions de réalisation du DTG

89 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

89

## Cadre juridique du DTG

- **Décret no 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 ...**

- ◆ Conditions de réalisations

- ◆ Qualités des prestataires

90 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

90

- **Le DTG peut être réalisé par**

- ◆ une personne physique,
- ◆ une personne morale
- ◆ un groupement doté de personnalité juridique

- **Le personnel réalisant le DTG doit avoir les compétences suivantes :**

- ◆ les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre;
- ◆ les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques;
- ◆ les pathologies du bâtiment et de ses équipements;
- ◆ la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques;
- ◆ la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus;

- **Le personnel réalisant le DTG doit avoir les compétences suivantes :**

- ◆ les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs;
- ◆ la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires;
- ◆ les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

- **La personne qui réalise un diagnostic technique global doit justifier :**

- ◆ La détention des compétences prévues
- ◆ s'il en dispose, produire des références sur des prestations similaires.
- ◆ la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de 3 ans dans le domaine des techniques du bâtiment
- ◆ s'il en dispose, une attestation d'assurance RCP

- **Le tiers qui réalise un diagnostic technique global doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard**

- ◆ du syndic
- ◆ des fournisseurs d'énergie
- ◆ des entreprises intervenant sur l'immeuble

- **Le tiers proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ne peut accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic technique global mentionné doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.**
- **Il ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour lui-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.**

- **En cas de mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, le tiers choisi par le propriétaire pour réaliser le DTG remplit les conditions fixées à l'article D. 731-1 (compétences).**
- **Il produit les références et les pièces prévues à l'article D. 731-2, à l'exception de l'attestation prévue au quatrième alinéa (indépendance vis-à-vis du syndic).**

- **Si le diagnostic technique global existe,**
    - ◆ la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux
    - ◆ l'échéancier recommandé
- sont insérés dans le carnet d'entretien défini par l'article 4 du décret du 30 mai 2001**

### Textes de référence

- > Code de la construction et de l'habitation : articles L731-1 à L731-5 [↗](#)  
*Caractéristiques*
- > Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : article 58 [↗](#)  
*Diagnostic technique global (DTG)*
- > 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 [↗](#)  
*Compétences et diplômes du tiers*

## Le projet de plan pluriannuel et le Diagnostic technique global DTG



## Le projet de PPT et le DTG (Contenu)

### PPT

- **La liste des travaux nécessaires**
  - ◆ à la sauvegarde de l'immeuble,
  - ◆ à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
  - ◆ à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- **Une estimation du niveau de performance énergétique (A, B, C, D, E, F, G) que les travaux permettent d'atteindre**
- **Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation**
- **Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.**

### DTG

- **Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble**
- **Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation**
- **Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble**
- **Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.**
- **Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.**

101

101

## Le projet de PPT et le DTG (compétences)

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre; ↔ ● les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques; ↔ ● les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques;
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements; ↔ ● les pathologies du bâtiment et de ses équipements;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques; ↔ ● la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques;
- l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des possibilités de réduction de celles-ci;

102

102

- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus;
- les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus;
- les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs;
- la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

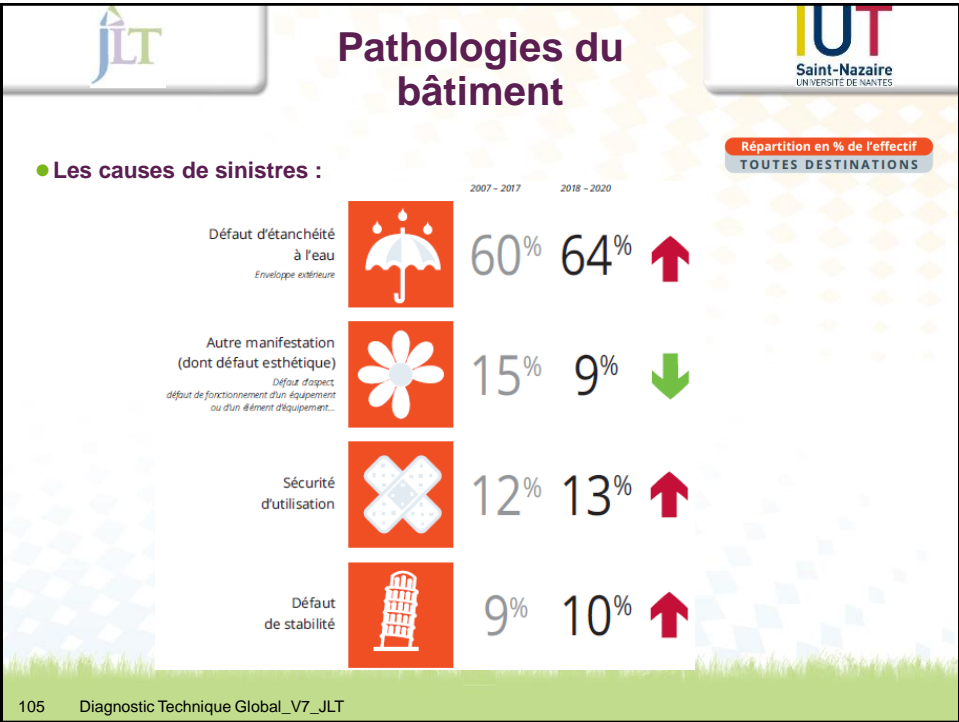
103

103

## Analyse de l'état apparent du bâtiment

### Prévenir et guérir les pathologies

104



105



106

- Observer les symptômes :

Les symptômes sont les éléments d'alerte d'un processus pathologique en cours, motivant ainsi le recours à une consultation de l'expert bâtiment. Par exemple : tâches brunâtres, salpêtres, moisissures, champignons, dans une maison ou un appartement sont symptomatiques d'un problème d'humidité.

- Poser un diagnostic :

L'ensemble des signes observés par l'expert bâtiment permettent de poser un diagnostic de la pathologie. Son raisonnement mène à l'identification de sa (ou ses) cause(s) probable(s). Pour continuer notre exemple : si les signes de l'humidité touchent le sol et le bas des murs, il est probable que l'humidité s'explique par des remontées capillaires (et elles mêmes peuvent avoir plusieurs causes : canalisations défectueuses, mauvaise étanchéité des parois des murs, etc.).

- Préconiser des remèdes :

Une fois les causes trouvées, l'expert va guider le particulier quant à l'attitude thérapeutique à adopter. Son rôle n'est pas, ici, ni de réaliser les travaux, ni de lui conseiller une entreprise de réparation, mais de lui présenter les solutions possibles pour traiter durablement la maladie. Par exemple : en cas d'étanchéité défectueuse des murs, un drainage peut-être posé autour de la construction ; un enduit bitumineux peut aussi être posé sur les murs.



Agence Qualité Construction

SMA BTP

[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)[www.groupe-sma.fr](http://www.groupe-sma.fr)

## La protection contre le risque d'incendie

111 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

111

## Le risque incendie

- **Contrairement aux ERP et aux IGH, les bâtiments d'habitation, une fois construits et occupés, ne sont soumis ni à un contrôle périodique, ni à la présence d'un service de sécurité.**
- **Les prescripteurs demandent donc aux propriétaires de veiller à ce que les transformations apportées aux bâtiments ne diminuent pas le niveau de sécurité et imposent l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité.**

112 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

112



● **Les principes de sécurité incontournables imposés par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation (R. 111-13) sont les suivants :**

- ◆ on doit pouvoir porter dans un logement, ou l'en faire sortir, une personne couchée sur un brancard ;
- ◆ l'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée ;
- ◆ la disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie ;
- ◆ les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie ;
- ◆ la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ;

● **Les principes de sécurité incontournables imposés par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation (R. 111-13) sont les suivants :**

- ◆ les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles, doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction des immeubles ;
- ◆ les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre de sécurité.

● **Le Règlement de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation est élaboré sur les bases de ces principes.**

- **Dans les immeubles construits avant 1987 non soumis aux normes de sécurité incendie, certaines installations doivent être mises en place pour la sécurité des occupants.**
- **Des portes coupe-feu sont obligatoires dans certains immeubles. :**
  - ◆ dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987,
  - ◆ et dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à une hauteur inférieure à 50 mètres.
- **Les blocs-portes coupe-feu doivent être installés pour sécuriser :**
  - ◆ les locaux poubelles (lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur ou sur des couloirs)
  - ◆ et les escaliers mettant en communication le sous-sol avec le reste de l'immeuble.
- **Les portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux**

- **Le propriétaire (ou la personne responsable désignée par ses soins) est tenu d'afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :**
  - ◆ les consignes à respecter en cas d'incendie,
  - ◆ les plans de sous-sols et du rez-de-chaussée.
- **Les consignes particulières à chaque type d'immeuble à respecter en cas d'incendie doivent être également affichées dans les parcs de stationnement, s'il en existe, à proximité des accès aux escaliers et aux ascenseurs :**
  - ◆ l'emplacement des cloisonnements principaux et des cheminements des sous-sols,
  - ◆ l'indication des dégagements, voies intérieures ou cours permettant d'atteindre l'extérieur du bâtiment,
  - ◆ l'emplacement des ascenseurs et monte-charge, avec leurs accès,
  - ◆ l'emplacement des locaux poubelles et réceptacle s'il existe un vide-ordures,
  - ◆ l'emplacement des moyens de secours, notamment les prises de colonnes sèches et les commandes de désenfumage.

(Arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation) :

### CONSIGNES DE SÉCURITÉ EN CAS D'INCENDIE

- **En prévention, n'encombrez pas les paliers et les circulations.**
- **Appelez ou faites appeler les sapeurs-pompiers (le 18 ou le 112).**
- **N'entrez jamais dans la fumée. Toutefois, si vous êtes dans la fumée, mettez-vous un mouchoir devant le nez, baissez-vous, l'air frais est près du sol ;**
- **Ne prenez jamais l'ascenseur, prenez les escaliers.**
- **Adaptez votre comportement à la situation :**
  - ◆ 1. Si l'incendie se déclare chez vous et que vous ne pouvez pas l'éteindre immédiatement :
    - — évacuez les lieux ;
    - — fermez la porte de votre appartement ;
    - — sortez par l'issue la plus proche.
  - ◆ 2. Si l'incendie est au-dessous ou sur votre palier :
    - — restez chez vous ;
    - — fermez la porte de votre appartement et mouillez-la ;
    - — manifestez-vous à la fenêtre.
  - ◆ 3. Si l'incendie est au-dessus :
    - — sortez par l'issue la plus proche.

117 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

117

## Le risque incendie

### Textes de référence

- > Code la construction et de l'habitation : articles R129-12 à R129-15 ☞  
*Protection contre les incendies*
- > Arrêté du 5 février 2013 relatif au détecteur de fumée et à l'application des articles R129-12 à R129-15 du code de la construction et de l'habitation ☞
- > Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ☞

118 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

118

Les détecteurs de fumée :

- Dans les parties privatives des bâtiments d'habitation, au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres.
- Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.
- Il est interdit d'installer des détecteurs de fumée dans les parties communes des immeubles pour des raisons de sécurité.

## Textes de référence

- > Code de la construction et de l'habitation : articles R129-12 à R129-15 [↗](#)  
*Règles d'installation d'un détecteur*
- > Code de la construction et de l'habitation : article L129-8 [↗](#)  
*Installation du détecteur de fumée*
- > Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : article 3 [↗](#)  
*Obligation d'installer le détecteur de fumée transférée au propriétaire du logement*
- > Arrêté du 5 février 2013 relatif au détecteur de fumée et à l'application des articles R129-12 à R129-15 du code de la construction et de l'habitation [↗](#)  
*Accès aux caractéristiques du détecteur et au modèle d'attestation à remettre à son assureur*

## L'entretien des chaudières

121 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

121

## Entretien de chaudière

- L'entretien d'une chaudière a pour but essentiel d'éviter les risques d'intoxication au monoxyde de carbone.
- Ce gaz est invisible et inodore. Il provoque des maux de tête, des nausées et des vertiges et peut être mortel.
- Il est causé par un appareil mal entretenu associé à une mauvaise aération du logement.
- Toute chaudière dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kilowatts doit faire l'objet d'un entretien tous les ans. Ceci concerne les chaudières :
  - ◆ au fioul,
  - ◆ au gaz,
  - ◆ au bois,
  - ◆ au charbon,
  - ◆ multicom bustibles.

122 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

122

- En cas de chaudière collective, l'entretien est effectué à l'initiative du bailleur ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.
- La réglementation ne prévoit pas de sanction pénale en cas de défaut d'entretien annuel. Aucune amende n'est donc applicable.
- En cas d'accident avec une chaudière mal entretenue, l'assureur peut également refuser d'indemniser la personne concernée.

## Sécurité, entretien et contrôle technique des ascenseurs



● **Les ascenseurs doivent être équipés :**

- ◆ d'un verrouillage sécurisé des portes battantes palières,
- ◆ de dispositifs anti-vandalisme concernant le déverrouillage des portes battantes,
- ◆ d'un système de détection de présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture,
- ◆ d'un dispositif de clôture des gaines empêchant l'accès à ces gaines et aux éléments de déverrouillage des serrures des portes palières,
- ◆ d'un parachute de cabine et limiteur de vitesse en descente dans un ascenseur électrique,
- ◆ d'un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage,
- ◆ d'un dispositif de commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger le personnel d'intervention opérant sur le toit de cabine, en gaine ou en cuvette,
- ◆ de dispositifs permettant au personnel d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies,

● **Les ascenseurs doivent être équipés :**

- ◆ d'un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par le personnel d'intervention,
- ◆ d'un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur, de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, uniquement dans les ascenseurs installés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1983,
- ◆ d'un dispositif de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention, doublé d'un éclairage de secours en cabine,
- ◆ de portes palières présentant une résistance mécanique suffisante lorsqu'elles comportent un vitrage,
- ◆ d'un dispositif de protection contre la chute libre, la dérive et la survitesse de la cabine pour un ascenseur hydraulique,

- **Les ascenseurs doivent être équipés :**

- ◆ d'un système de protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct du personnel d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant,
- ◆ de dispositifs de protection du personnel d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies,
- ◆ d'un dispositif d'éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation.

- **Le contrôle technique consiste à vérifier :**

- ◆ que l'ascenseur est équipé de dispositifs de sécurité en bon état,
- ◆ et à repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

- **Le contrôle technique doit être réalisé tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité.**

- **Le syndic doit informer les habitants de l'immeuble par un affichage sur la cabine de la non disponibilité de l'appareil pendant la durée prévue du contrôle technique.**

- **L'entretien de l'ascenseur consiste à assurer :**

- ◆ son bon fonctionnement,
- ◆ et maintenir son niveau de sécurité par des vérifications périodiques (vérification de l'efficacité des serrures des portes palières toutes les 6 semaines) et occasionnelles (réparation ou remplacement des pièces défectueuses ou usées).

- **Le propriétaire peut faire appel à l'ascensoriste de son choix pour réaliser l'entretien de l'ascenseur. Le propriétaire doit toutefois passer un contrat d'entretien avec l'ascensoriste.**

- **Ce contrat doit être conclu pour une période d'au minimum 1 an.**

- **Tout propriétaire qui ne respecte pas les obligations de sécurité, de contrôle et d'entretien peut être puni d'une amende de 450 € et voir sa responsabilité engagée en cas d'accident.**

## Textes de référence

- > Code de la construction et de l'habitation : articles L125-1 à L125-2-4 [↗](#)  
*Entretien des ascenseurs*
- > Code de la construction et de l'habitation : article L125-2 [↗](#)  
*Obligation d'équiper les ascenseurs d'une porte de cabine*
- > Code de la construction et de l'habitation : articles R125-1 à R125-1-4 [↗](#)  
*Autres dispositifs de sécurité obligatoires*
- > Code de la construction et de l'habitation : article R152-1 [↗](#)  
*Sanction pénale*
- > Arrêté du 7 août 2012 relatif au contrôle technique à réaliser dans les installations d'ascenseurs [↗](#)  
*Accès à la liste des documents devant être mis à disposition du contrôleur technique*
- > Arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs [↗](#)

**Le confort acoustique dans les bâtiments**

131 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

131

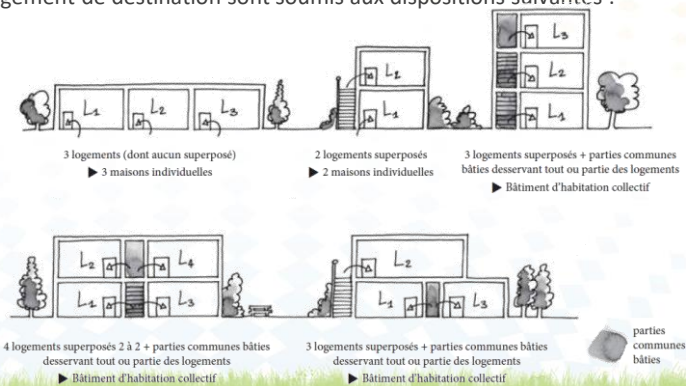
**L'accessibilité pour tous**

155 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

155

## Les principes :

- ◆ Les travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant (bâtiment avec plus de 2 logements superposés) et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination sont soumis aux dispositions suivantes :



156 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

156

## Les principes :

- ◆ Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes
- ◆ Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 et les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux de logement doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2

**On applique les mêmes critères que pour le neuf**

157 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

157

### Les principes :

- **Lorsque, à l'occasion de travaux le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :**

- ◆ a) Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 même si elles ne font pas l'objet de travaux
- ◆ b) Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1
- ◆ c) Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2.

**On applique les mêmes critères que pour le neuf**

### Calcul des coûts :

- **le coût des travaux est le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années**
- **la valeur du bâtiment est le produit de la SHON et d'un coût au m<sup>2</sup>**









# Le diagnostic de performance énergétique

160

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

160





## Le DPE

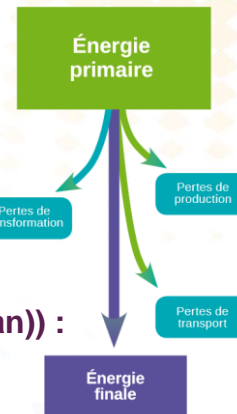
- Validité des DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DPE réalisés avant le 31/12/17	<div>2017 31 Décembre</div>						<div>2023 1<sup>er</sup> Janvier</div>		
							N'est plus valable au plus tard le 01/01/2023		
DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 01/07/21		<div>2018 1<sup>er</sup> Janvier</div>			<div>2021 30 Juin</div>				<div>2025 1<sup>er</sup> Janvier</div>
									N'est plus valable le 01/01/2025

161

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

161



- ◆ 2 packs de recommandations de travaux (essentiel + performant)



Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

Diagnostic Technique Global V7 JLT

**Les méthodes d'obtention des données du DPE :****● Utilisation de consommations estimées par le diagnostiqueur à partir de l'utilisation d'une méthode de calcul**

- ◆ Visite de l'ensemble des logements du bâtiment pour déterminer les caractéristiques de chaque logement.
- ◆ Si pas possible, extrapolation à partir de la visite d'un échantillon de logement, soit à minima :
  - Un logement de chaque type (T1, T2, T3...)
  - Un logement sur chaque type de plancher (sous-sol, vide-sanitaire, terre-plein...)
  - Un logement en étage intermédiaire
  - Un logement sous chaque type de toiture (combles perdus, toiture terrasse, combles aménagés,...)
- ◆ Si immeuble de plus de 30 logements, le minimum à visiter est :
  - Immeuble de 31 à 100 logements :  $\geq 10\%$
  - Immeuble de plus de 100 logements : au mini 10 logements et  $\geq 5\%$
- ◆ Les logements visités doivent être identifiés dans la fiche technique du DPE.

168 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

168

**Immeuble collectif  
existant****● Exemple de saisie :**

- Construit en 1965 (tranche 1949-1974) – document fourni (relevé de propriété) ;
- Situé à Rennes (35 – zone H2a) – mesuré ou observé ;
- Altitude 30 m ( $\leq 400$  m) – API ;
- 50 logements – document fourni (attestation fournie par le bailleur social) ;
- 1750 m<sup>2</sup> de surface habitable – document fourni (attestation fournie par le bailleur social) ;
- 5 niveaux – mesuré ou observé ;
- Constitué de – document fourni (attestation fournie par le bailleur social) :
  - 16 studios (20m<sup>2</sup>) ;
  - 18 T1 (35 m<sup>2</sup>) ;
  - 16 T2 (50 m<sup>2</sup>).

**02) ECHANTILLONNAGE**


On doit visiter :

- 1 logement de chaque typologie : dans notre cas, au minimum un studio, un T1 et un T2 ;
- 1 logement sur chaque type de plancher bas : sous-sol uniquement dans notre cas ;
- 1 logement en étage intermédiaire ;
- 1 logement sous chaque type de plancher haut : terrasse uniquement dans notre cas.


L'immeuble est constitué de plus de 30 logements : nécessité de visiter au minimum 10% du nombre total de logements de l'immeuble, soit 5 appartements au minimum.

169 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

169



# Immeuble collectif existant

  
Saint-Nazaire  
UNIVERSITÉ DE NANTES

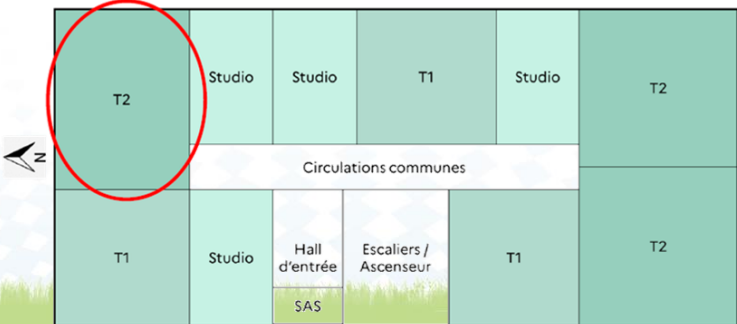
●Exemple de saisie :

On visite les appartements suivants :

- Appartement 1 : T2 exposé Nord / Est au RDC ;
- Appartement 2 : T1 exposé Ouest au R+1 ;
- Appartement 3 : T1 exposé Est au R+2 ;
- Appartement 4 : Studio exposé Ouest au R+2 ;
- Appartement 5 : T2 exposé Sud au R+4.


Les logements visités sont entourés sur les plans ci-dessous.

RDC




170 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

170

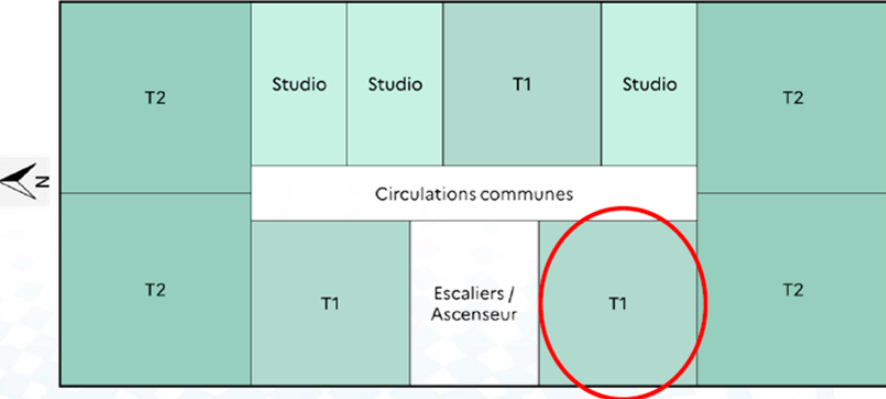


# Immeuble collectif existant

  
Saint-Nazaire  
UNIVERSITÉ DE NANTES

●Exemple de saisie :


R+1




171 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

171

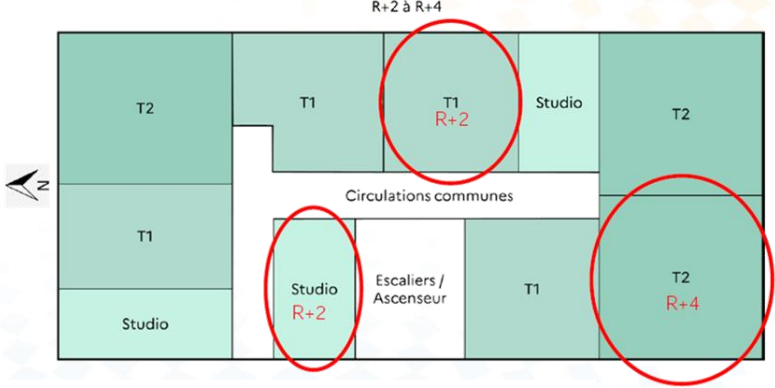




# Immeuble collectif existant

  
Saint-Nazaire  
UNIVERSITÉ DE NANTES

●Exemple de saisie :




●Exemple complet : guide diagnostiqueur 2021 – annexe 2 page 114


172

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

172



# Immeuble collectif existant

  
Saint-Nazaire  
UNIVERSITÉ DE NANTES

●Exemple de saisie :

- ◆ Définition d'un appartement « moyen » (automatique) à partir du nombre de logement et de la surface totale.
- ◆ Calcul des besoins et consommations d'ECS de l'immeuble et de l'appartement moyen (automatique) à partir du descriptif des systèmes installés et leur répartition.
- ◆ Calcul des besoins et consommations de chauffage. Extrapolation des données à partir des appartement échantillonnés :


Echantillon		Plancher 1
Type de plancher/Mitoyenneté	Sous-sol non chauffé → b = 1	
Uplancher connu (W/m²K)	/	
Type de parois	Dalle béton	
Inertie	Lourde (béton plein de plus de 10 cm d'épaisseur)	
Type d'isolation	Non isolé	
Résistance isolant (m².K/W)	/	
Épaisseur d'isolant (m)	/	
Année d'isolation	/	

Surface habitable de l'appartement	Surface de planchers bas déperditif dans l'appartement	Nombre de m² de pb / m² de surface habitable	Surface habitable en contact avec le pb déperditif (m²)	Surface de pb déperditif dans l'immeuble = SHAB en contact avec pb * Nbr m² de pb / m² de SHAB
50 m² ⤴	60,5 m² ⤴	1,21	3 T2 + 3 T1 + 4 Studios = 335 m² ⤴	405 m²


173

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

173

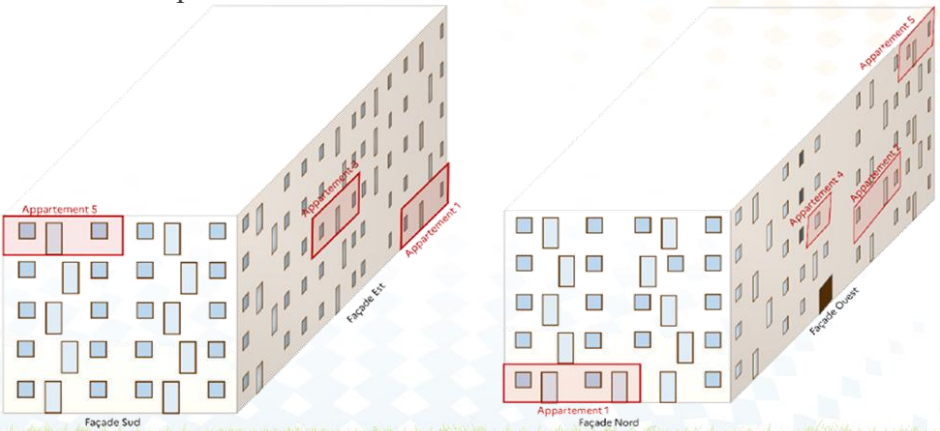


## Immeuble collectif existant




● **Exemple de saisie :**

- ◆ Descriptif des menuiseries à partir de l'échantillon et extrapolation à l'immeuble.




174 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

174



## Immeuble collectif existant

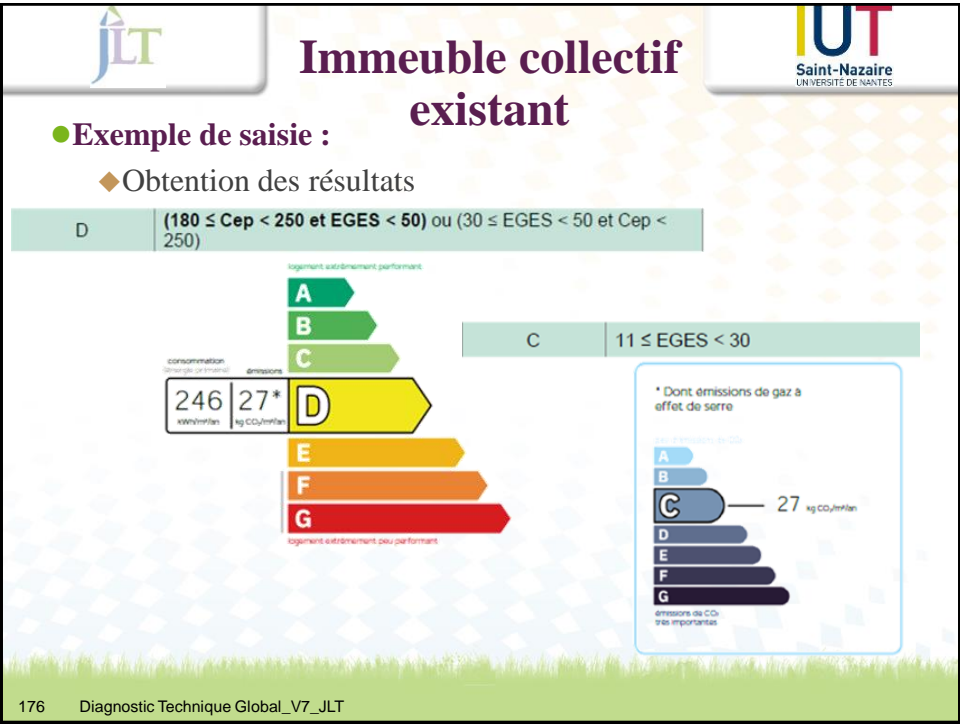


● **Exemple de saisie :**

- ◆ Descriptif des systèmes de ventilation à partir de l'échantillon et extrapolation à l'immeuble
- ◆ Descriptif des apports gratuits à partir de l'échantillon et extrapolation à l'immeuble
- ◆ Descriptif des systèmes de chauffage à partir de l'échantillon et extrapolation à l'immeuble

175 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

175



- Les obligations légales et réglementaires sont-elles respectées ?
- Anticiper l'entretien du bâti et des équipements
- Prioriser sur les 10 prochaines années :
  - ◆ les travaux obligatoires et réellement nécessaires,
  - ◆ les travaux préventifs ou d'amélioration,
- Adopter une programmation de travaux optimisée
- Budgétiser les investissements à venir pour la copropriété et ses habitants.

- Les dossiers et documents issus d'autres obligations règlementaires :
  - ◆ Les plans du bâtiment
  - ◆ Le règlement de copropriété
  - ◆ Carnet d'entretien de l'immeuble
  - ◆ Vérification des extincteurs
  - ◆ Consignes de sécurité incendie et plan d'évacuation
  - ◆ Le Dossier Technique Amiante (DTA)
  - ◆ Le contrôle technique ascenseur
  - ◆ L'audit énergétique ou le diagnostic de performance énergétique
  - ◆ Les DOE de travaux récents
  - ◆ ...

- **Si certains documents sont manquants**

- ◆ Demander à la copropriété de les faire réaliser ?
- ◆ Les réaliser ?
- ◆ Les faire réaliser ?


- **Analyse des documents existants et vérification de cohérence**

- **Enquête et rencontre des occupants**


- ◆ Des problèmes connus ?
- ◆ Quels travaux récemment ?

- **Visite du bâtiment**

- ◆ Examen des façades, toitures, etc...
- ◆ Examen complet des parties communes
  - état général
  - sécurité
  - équipements communs




L'audit de terrain




Au fur et à mesure noter et organiser les constats effectués...

182 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

182



Les accès




Ouvrage	Nature	Etat général	Fonction remplie ?	Entretien ou travaux à prévoir
Cours d'accès				
Escalier extérieur				
Mur cloture				
Portail				


183 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

183






Façades et toitures




Ouvrage	Nature	Etat général	Fonction remplie ?	Entretien ou travaux à prévoir
Façade Nord				
Pignon Est				
Façade Sud				
Pignon Ouest				
Gouttières				
Descente d'eau				
Chéneaux				
Couverture courante				
Chiens assis				
Souche de cheminée				

184 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

184




Accessibilité pour tous




Ouvrage	Nature	Etat général	Fonction remplie ?	Entretien ou travaux à prévoir
Stationnement				
Cheminements extérieurs				
Accès au bâtiment				
Circulation intérieures horizontales				
Circulation intérieures verticales				
Revêtements de sol, mur et plafond				
Portes, portiques, SAS				
Dispositifs de commande				
Eclairage des parties communes				
Sanitaires				

185 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

185



Réseau électrique



Ouvrage	Nature	Etat général	Fonction remplie ?	Entretien ou travaux à prévoir
Tableaux électriques				
Canalisation électriques				
Gaines technique d'appartement				

186 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

186



Les autres thèmes



- Réseau de chauffage
- Réseau d'eau chaude sanitaire
- Gestion du risque d'incendie
- Ascenseur
- Ventilation et humidité
- ...

187 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

187

- **Le chiffrage : permettre d'envisager une enveloppe financière**

- **Diverses sources sont disponibles**

- ◆ demander des devis d'entreprises
- ◆ travailler avec des bases de prix unitaires (Batiprix,...)
- ◆ sites internet de chiffrages
- ◆ faire appel à un métreur ou un maître d'œuvre

- **Classer les opérations identifiées par urgence**

- ◆ Travaux de sécurisation à réaliser immédiatement
- ◆ Travaux de confortation urgents dans l'année
- ◆ Puis en fonction des échéances estimées

- Chaque constat doit être compréhensible par un non professionnel

Constat :

Manque d'entretien des cheminements extérieurs en périphérie.



PROPOSITION D'ACTION

Prévoir l'entretien du cheminement extérieur, avec la réfection de celui-ci.

Nature des travaux	Libellé	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
Espaces	Entretien du cheminement	h	Ens.	200	200
Espaces	Réfection du cheminement	h	Ens.	500	500

190 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

190

- Avec la liste des travaux et confortation ainsi que des échéances le syndic et le syndicat de copropriétaires doivent pouvoir anticiper les dépenses à venir et faire des choix....

Répartition des coûts selon les critères: ANNEE et Nature des travaux	Total	URGENT	Année 1	Année 3	Année 6	Année 10
<b>Total</b>	1 259 250	1 082 100	132 800	15 700	23 200	5 450
ESPACE EXTERIEUR			500	1 700	1 900	
GROS OEUVRE		690 000	100 000			
COUVERT		78 300		8 000		
CLOS		4 200		6 000		3 450
SECOND OEUVRE					21 300	
EQUIPEMENT COMMUN		282 600	2 300			2 000
SECURITE		27 000				
ACCESSIBILITE AUX PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAP			30 000			

191 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

191

# La qualité des logements

## Habitabilité et décence

192

192

## L'habitabilité des logements

- **Le Code civil**

- ◆ Jusqu'à une certaine époque, c'est le Code civil, dans sa partie contrat de louage, section « Règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » qui fixait les obligations des preneurs et bailleurs. Articles 1714 et suivants.

- **Les lois et règlements**

- ◆ Au fur et à mesure de l'évolution et de la modernisation de la société, il devint nécessaire d'apporter des compléments aux exigences des articles du Code civil.
- ◆ Un des premiers textes les plus marquants :

- **la loi 48-1360 du 1er septembre 1948**

Trois ans après la fin de la seconde Guerre mondiale, la demande de logements à louer excédait de beaucoup l'offre. Un grand nombre de veuves et d'orphelins risquaient de se trouver dans la situation d'occupants sans droit ni titre. Afin d'éviter des augmentations de loyers insupportables, voire des expulsions légalement permises par les dispositions du Code civil la loi du 1er septembre 1948 fut promulguée.

193 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

193

### ● Les lois et règlements

- ◆ Le loyer des logements soumis à la loi 48-1360 du 1er septembre 1948 est calculé en fonction de la surface corrigée et de la catégorie du logement.
- ◆ Chaque année, un décret fixe le taux d'augmentation des loyers ainsi que le prix de base au m2 de la catégorie à laquelle appartient le logement pour chaque catégorie de local. La surface corrigée dont il est tenu compte est une pondération de la surface réelle prenant en considération :
  - la qualité des divers équipements,
  - l'entretien du logement et de l'immeuble,
  - la situation et de l'ensoleillement du logement.

- **Pour la première fois, l'action publique indirecte avait un effet sur le montant des loyers et sur la détermination de critères appréciatifs d'habitabilité et de confort.**

### ● Les lois et règlements

- ◆ C'est dans la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 qu'apparaît la notion de normes de confort et d'habitabilité.
- ◆ Article 25 deuxième alinéa « Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. »
- ◆ Les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location concernent le logement, ses caractéristiques et son équipement, mais aussi l'état général de l'immeuble. Elles sont définies par le décret 87 -149 du 6 mars 1987

- **Ces conditions sont nécessaires pour que le logement échappe au champ d'application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.**



- Le décret 87 -149 du 6 mars 1987 fixe les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location : logements à usage d'habitation ou la partie de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation destinée à l'habitation.

1) **Composition et dimensions:**

- a) au moins 1 pièce d'habitation et pièces de services attenantes (cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau) = 9 m<sup>2</sup> si la cuisine est séparée ou 12 m<sup>2</sup> s'il existe un Coin-cuisine.
- b) hauteur sous plafond pièce principale et cuisine au moins égale à 2.20 m. peut-être inférieure jusqu'à 2 m à condition que le logement n'ait pas subi de division en hauteur depuis le 1er septembre 1948.
- c) le calcul de la surface habitable est conforme à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation. « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (...)

1) Composition et dimensions: (suite)

- c) ... Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111 -10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

◆ 2) Ouverture et ventilation

- a) pour les pièces d'habitation un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment permettant une aération et un éclairage suffisants.
- b) pour les pièces de service un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment ou à défaut, un système d'évacuation débouchant sur l'extérieur.

◆ 3) Cuisine ou coin-cuisine :

- a) à intérieur
- b) un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées,
- c) l'eau potable froide et l'eau chaude.

- ◆ 3) Cuisine ou coin-cuisine (suite) :
  - d) aménagement pour recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état
- ◆ 4) Salle d'eau et cabinet d'aisances :
- ◆ Salle d'eau :
  - a) intérieur au logement
  - b) séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et eau froide
  - c) sols étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations
- ◆ Cabinet d'aisances :
  - a) intérieur au logement
  - b) pièce séparée (également de la cuisine) à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Si fosse étanche, chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

- ◆ 5) Gaz et électricité
  - a) alimenté en électricité,
  - b) le cas échéant, en gaz.
  - c) ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs.
  - d) Les nouvelles installations électriques et les nouvelles alimentations en gaz, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, sont conformes à la réglementation.
- ◆ 6) Eau
  - a) distribution permanente avec pression et débit suffisants.

- **Les lois et règlements .**

- ◆ 7) Absence d'infiltration ou de remontée d'eau
  - a) au niveau des sols, murs, plafonds
  - b) étanchéité des ouvrants et en bon état de fonctionnement.
- ◆ 8) Défaut d'entretien
  - a) l'immeuble ne présente pas de défauts d'entretien grave.
  - b) le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.
- ◆ 9) Étanchéité
  - a) de la couverture
  - b) de ses raccords
  - c) et de ses accessoires

- **Conclusions:**

- ◆ À compter du 23 décembre 1986, les locaux d'habitation principale loués vides doivent correspondre aux normes de confort et d'habitabilité si non:
  - les travaux peuvent être imposés par le juge sans modification du contrat
- ◆ le non-respect des normes d'habitabilité peut entraîner l'application de la loi de 1948 pour le calcul du loyer et obliger au remboursement des sommes trop perçues depuis la prise d'effet de la location.  
L'action du locataire doit être entreprise au plus tard dans l'année qui suit la signature du contrat.
- ◆ C'est aujourd'hui la loi n° 89 -462 du 6 juillet 1989 qui est en vigueur pour la signature d'un bail de location dit libre, elle est venue modifiée la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, mais n'a pas remis en cause les normes minimales d'habitabilité et de confort pour les locaux d'habitation loués vides. Elle s'applique aux locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, accessoirement au local principal par le même bailleur.

- **Les lois et règlements .**
- **La loi 2000 -1208 du 13 décembre 2000 impose aux propriétaires bailleurs à l'article 187 de remettre aux locataires « un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'habitation »**
- **L'article 187 en abordant la notion de décence des logements vient modifier et compléter entre autres:**
  - ◆ l'article 1719 du Code civil
  - ◆ la loi 89 -462 du 6 juillet 1989 articles: 2, 6 et 20 -1
  - ◆ le Code de la sécurité sociale: articles L 542 -2, L 542 -6 et L 553 -4 ainsi que les articles L 831 -3, L831-7 et L 835 -2 relatifs aux organismes et services de prestations familiales concernant les allocations logement et leurs conditions d'attribution liées à la décence du logement.

- **Le Code civil article 1719 modifié:**
  - ◆ « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :
    - 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;
    - 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
    - 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
    - 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations »
  - ◆ Les logements soumis aux seules dispositions du Code civil sont donc également visés puisqu'en modifiant l'article 1719, il est fait obligation au bailleur de délivrer un logement décent s'il s'agit de l'habitation principale du locataire.
  - ◆ Cette définition est donc valable pour les logements meublés, les logements de fonction, ainsi que les logements foyers qui ne sont pas concernés par les normes de confort et d'habitabilité, mais qui sont visés par l'application du logement décent.

- la loi du 6 juillet 1989 article 6 modifié

- ◆ le propriétaire est ainsi obligé de « ...de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »

- la loi du 6 juillet 1989 article 20-1:

- ◆ « Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. À défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer. »
- ◆ Les locataires peuvent exiger que le logement loué soit conforme aux caractéristiques de la décence aussi bien lors de la délivrance du logement loué que pendant tout le cours du bail, l'action du locataire n'étant enfermée dans aucun délai de prescription.
- ◆ À défaut d'accords amiables entre les parties, il revient au juge saisi de prescrire les travaux nécessaires. Si le bailleur ne respecte pas les conditions fixées par le juge, celui-ci peut réduire le montant du loyer.

204

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

204

- Le Code de la sécurité sociale modifié.

- ◆ Si le logement loué n'est pas décent, l'article L 542 -2 al.3 du Code de la sécurité sociale (modifié par l'article 187 III de la loi SRU) prévoit la suspension du bénéfice de l'allocation logement. Cette mesure s'explique par la volonté du législateur de ne pas permettre à un propriétaire de louer à des personnes défavorisées un logement non décent.

- La Caisse d'Allocations Familiales peut effectuer un diagnostic de la non-décence auprès d'un organisme, service ou association compétents :

- au vu de la demande d'Allocation logement,
- sur signalement en cours de droit,
- à l'occasion d'un contrôle ponctuel.

205

Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

205



C'est le décret 2002 -120 du 30 janvier 2002 qui fixe les caractéristiques de la décence du logement:

- **Sécurité physique et santé des locataires**

- ◆ 1) Structure

- a) assure le clos et le couvert
- b) gros-œuvre en bon état d'entretien et de solidité
- c) gros œuvre des accès en bon état d'entretien
- d) protection contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau
- e) menuiseries assurant la protection contre les infiltrations d'eau
- f) couverture, raccords et accessoires protègent contre les infiltrations d'eau

- ◆ 2) Dispositif de retenue des personnes: garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons

- a) état conforme à leur usage

- **Sécurité physique et santé des locataires**

- ◆ 2) Protection contre les infiltrations d'air parasites :

- a) étanchéité à l'air suffisante des portes
- b) étanchéité à l'air suffisante des fenêtres
- c) étanchéité à l'air suffisante parois donnant vers l'extérieur ou locaux non chauffés
- d) Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres
- Les cheminées doivent être munies de trappes



- **Sécurité physique et santé des locataires**

- ◆ 3) Dispositif de retenue des personnes: garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons
  - a) état conforme à leur usage
- ◆ 3bis) Le logement a une consommation d'énergie (DPE), inférieure à  $450\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{m}^2.\text{an}$  (après 1<sup>er</sup> janvier 2023)
- ◆ 4) État de conservation et nature : pas de risques manifestes pour la santé
  - a) matériaux de construction
  - b) canalisations
  - c) revêtements
- ◆ 5) Réseaux, branchement conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage
  - a) électricité
  - b) gaz
  - c) production d'eau chaude

208 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

208

- **Sécurité physique et santé des locataires**

- ◆ 6) Ouverture et ventilation (après 1<sup>er</sup> juillet 2018)
  - Le logement permet une aération suffisante
  - Les dispositifs d'ouverture et de ventilation sont en bon état
  - et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
- ◆ 7) Pièces principales ( selon Code de la construction R 111 -1: destinées au séjour ou au sommeil)
  - a) éclairage naturel suffisant
  - b) ouvrant donnant à l'air libre

209 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

209

- **Éléments d'équipement et confort**

- ◆ 8) Chauffage
  - a) permettant un chauffage normal
  - b) dispositif d'alimentation en énergie
  - c) évacuation des produits de la combustion
  - d) adapté aux caractéristiques du logement
- ◆ 9) Eau potable
  - a) eau potable à l'intérieur du logement
  - b) débit et pression suffisants pour une utilisation normale

210 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

210

- **Éléments d'équipement et confort**

- ◆ 10) Eaux usées et eaux vannes
  - a) empêcher le refoulement des odeurs
  - b) empêcher le refoulement des effluents
  - c) présence de siphon
- ◆ 11) Cuisine, coin-cuisine
  - a) aménagé pour recevoir un appareil de cuisson
  - b) évier
  - c) eau chaude, eau froide
  - d) évacuation des eaux usées

211 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

211

- **Éléments d'équipement et confort**

- ◆ 12) Installation sanitaire intérieure
  - a) wc séparé de la cuisine ou du coin-repas
  - b) baignoire ou douche garantissant l'intimité
  - c) alimenté en eau chaude, eau froide
  - d) évacuation des eaux usées
  - e) pour les logements d'une seule pièce, wc extérieur si accessible facilement et situé dans le même bâtiment
- ◆ 13) Énergie électrique
  - a) permettre l'éclairage suffisant de toutes les pièces
  - b) permettre le fonctionnement des appareils ménagers indispensable à la vie quotidienne

212 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

212

- **Éléments d'équipement et confort**

- ◆ 14) Constitution
  - a) au moins une pièce principale
  - b) surface habitable minimum: 9 m<sup>2</sup> et hauteur sous plafond: 2.20 m
  - c) volume habitable minimum de 20 m<sup>3</sup>
- ◆ 15) Arrêté de péril ou insalubrité
  - a) ne peut-être considéré comme décent

213 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

213

● **Le problème du décret 2002 -120 sur le logement décent réside dans certaines formules imprécises:**

- ◆ "État conforme à leur usage"
- ◆ «Risques manifestes »
- ◆ "Adapté aux besoins d'une occupation normale et aux caractéristiques du logement"
- ◆ "Éclairage naturel suffisant"
- ◆ "Chauffage normal"
- ◆ "Utilisation normale"
- ◆ "Aménagement de manière à garantir l'intimité personnelle"
- ◆ "Appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne"

● **En cas de contentieux, l'interprétation du bailleur ou du locataire risque d'aller dans un sens qui leur sera favorable . C'est l'interprétation du juge qui qualifiera la décence, déterminera les travaux, ou le cas échéant la diminution du loyer.**

214 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

214

● **Dans un rapport au premier ministre la DGUHC donne des éléments de réponse publiés dans le bulletin officiel 2002 -2 du 10 février 2002:**

- ◆ « Le présent décret formule les caractéristiques du logement décent de manière à permettre aux personnes concernées, locataires ou propriétaires qui mettent un logement en location, d'évaluer simplement et directement la conformité de leur logement aux éléments de décence, sans recours à un spécialiste du bâtiment, et à laisser au juge la marge d'appréciation indispensable pour traiter des conflits entre bailleurs et locataires »

● **Dans une réponse ministérielle en date du 6 mai 2002 publiée au JO/AN du 6 mai 2002, il est précisé que "seuls les travaux qui seraient exécutés sur une installation existante doivent être conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation".**

- ◆ Le législateur n'a pas entendu faire du "logement décent, le véhicule de la création de nouvelles normes". Le législateur a entendu en outre, en mentionnant l'existence de "risques manifestes", permettre au locataire et au bailleur de vérifier seuls, sans l'assistance d'un expert, l'existence de tels risques. Par conséquent, l'état de l'installation doit s'apprécier en fonction du **risque apparent** qu'elle peut présenter pour un **non-technicien**, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque "mise aux normes".

215 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

215

● **Evolution des exigences concernant la performance énergétique :**

- ◆ 1<sup>er</sup> janvier 2022 : Le logement qui a une consommation d'énergie (DPE), supérieure à 330kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an ( E ) devra mentionner dans son annonce et son contrat de location que ce seuil sera à respecter à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028. L'annonce devra porter la mention « Logement à consommation énergétique excessive »
- ◆ 1<sup>er</sup> janvier 2023 : Le logement doit avoir une consommation d'énergie (DPE), inférieure à 450kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an.
- ◆ Interdiction progressive de mise en location des logements énergivores :
  - Dès 2025 pour les logements avec étiquettes énergétiques G
  - Dès 2028 pour les logements avec étiquettes énergétiques F
  - Dès 2034 pour les logements avec étiquettes énergétiques E

## Réaliser un état des lieux

**Nouvelle réglementation :**

- **Décret 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.**
- **Entrée en application le 1er juin 2016**

- **L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionné au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.**
- **Le propriétaire et le locataire doivent constater ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage.**
- **Ces documents doivent être établis par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire)**
  - ◆ à l'amiable par le propriétaire et le locataire (ou un tiers mandaté par eux : agent immobilier par exemple),
  - ◆ ou par huissier de justice si l'état des lieux ne peut être réalisé à l'amiable.



- **L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :**

- ◆ 1) A l'entrée et à la sortie du logement :
  - a) Le type d'état des lieux: d'entrée ou de sortie
  - b) Sa date d'établissement
  - c) La localisation du logement
  - d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur
  - e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux
  - f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie
  - g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun
  - h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images
  - i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux

220 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

220

- ◆ 2) A la sortie du logement :
  - a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire
  - b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée
  - c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

221 Diagnostic Technique Global\_V7\_JLT

221

● **L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :**

- ◆ Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location
- ◆ La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire
- ◆ L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

● **Dispositions relatives à la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale**

- ◆ La vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.
- ◆ Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

- **Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée :**
  - ◆ dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
  - ◆ le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.
- **Si le bailleur refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.**
- **Si le logement est doté d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle (ou collective avec un comptage individuel), le bailleur ou son représentant complète l'état des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie.**

- **En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives.**
- **Cette présomption lui est défavorable : il devra en effet restituer en bon état de réparations locatives un logement qui ne lui a peut-être pas été délivré ainsi.**
- **Toutefois, il existe 2 possibilités d'écarter cette présomption :**
  - ◆ lorsque le locataire apporte la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies,
  - ◆ ou lorsque le propriétaire n'a pas voulu réaliser d'état des lieux malgré la mise en demeure du locataire. Dans ce cas, c'est au propriétaire de démontrer qu'il a délivré un logement en bon état d'usage.
- **Pour toutes les autres réparations, c'est-à-dire celles qui concernent l'entretien du logement ou la vétusté des lieux, c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.**

- Pour toutes les autres réparations, c'est-à-dire celles qui concernent l'entretien du logement ou la vétusté des lieux, c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.
- Toute contestation portant sur l'état des lieux d'entrée ou de sortie peut être portée, par le propriétaire ou le locataire, devant une commission départementale de conciliation.
- Si la conciliation n'aboutit pas ou si vous ne souhaitez pas passer devant la commission (dont la compétence est facultative), il convient de saisir le tribunal d'instance dont dépend le logement.