

SCP ROBART Géomètres-Experts
5 place Karl Marx - BP 70313
59463 LILLE LOMME CEDEX
www.scprobart.fr
contact@scprobart.fr
03 20 00 10 10



Sylvain ROBART
Géomètre-Expert
membre de l'ordre n°5776
Delphine GUILLON
Géomètre-Expert
membre de l'ordre n°6019

LILLE

201 rue des Postes

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
DE MISE EN COPROPRIETE**

*Articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation
introduit par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - article 58*

EXPOSE PREALABLE

DESCRIPTION DE LA MISSION

A la demande du propriétaire de l'immeuble sis 201 rue des Postes à LILLE, nous nous sommes rendus le 21 août 2017 sur place afin d'établir le diagnostic technique global avant la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans conformément aux dispositions des articles L731-1 à L731-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX VISITES

Le présent diagnostic s'applique à un immeuble sis 201 rue des Postes à LILLE, repris au cadastre à la section PS sous les numéros :

- 345 pour une contenance de 8a 83ca ;
- 611 pour une contenance de 0a 41ca ;
- 613 pour une contenance de 0a 37ca ;
- 615 pour une contenance de 3a 08ca.

L'immeuble tient :

- par devant à la rue des Postes et aux immeubles sis 203 à 211 rue des Postes ;
- d'un côté, à gauche, à un terrain donnant sur la rue Kuhlmann et aux immeubles sis 6 à 28 rue Kuhlmann ;
- d'autre côté, à droite, à l'immeuble sis 60 bis rue du Docteur Yersin ;
- au fond, à l'immeuble sis 30 rue Kuhlmann.

L'immeuble mis en copropriété se compose de trois bâtiments contigus dénommés bâtiments A, B et C. Les bâtiments A et B comprennent un étage sur rez-de-chaussée, le bâtiment C comprend deux étages sur rez-de-chaussée avec caves au sous-sol.

L'ensemble immobilier est accessible depuis la rue des Postes par une voie de circulation donnant sur un passage couvert au rez-de-chaussée du bâtiment A, ce passage comprenant en outre un local de remisage des poubelles.

Une cour entourée par les trois bâtiments précités est directement accessible depuis ce passage couvert et comprend huit emplacements de stationnement dont deux couverts. Cette cour permet d'accéder :

- à trois entrées dénommées entrées A, B et C comprenant chacune un escalier d'accès aux étages ;
- à une aire de circulation au rez-de-chaussée du bâtiment C permettant l'accès à un local de remisage des vélos et à quatre garages.

L'entrée A dispose en rez-de-chaussée d'un local de remisage des vélos et un local électrique, l'entrée C dispose également d'un local électrique au rez-de-chaussée.

L'entrée A dessert :

- au rez-de-chaussée : un appartement A01 situé dans le bâtiment A et un appartement A02 situé dans le bâtiment B ;
- au premier étage : deux appartements A11 et A12 situés dans le bâtiment A et un appartement A13 dans le bâtiment B.

L'entrée B dessert :

- au rez-de-chaussée : deux appartements B01 et B02 situés dans le bâtiment B ;
- au premier étage : deux appartements B11 et B12 situés dans le bâtiment B.

L'entrée C dessert :

- au premier étage : deux appartements C11 et C12 situés dans le bâtiment C, l'appartement C12 étant en duplex en rez-de-chaussée ;
- au deuxième étage : deux appartements C21 et C22 situés dans le bâtiment C.

Le sous-sol du bâtiment C est directement accessible depuis l'appartement en duplex en rez-de-chaussée et au premier étage.

L'ensemble immobilier comprend également des cours et des espaces plantés.

Seuls les espaces communs, les espaces extérieurs et le logement C21 ont pu être visités.

DOCUMENTS FOURNIS

Le projet de règlement de copropriété et ses plans ont été dressés le 21 août 2017 par la S.C.P. ROBERT, Géomètres-Experts à LOMME.

Les documents suivants ont été fournis par le propriétaire :

- Les plans d'architectes dressés par la SARL CREPY et Associés, Architectes à LILLE, annexés au permis de construire n° PC 059 350 16 O 0109 ;
- Le descriptif des travaux dressés le 26 juillet 2016 par la SARL CREPY et Associés, Architectes à LILLE.

RAPPEL LEGISLATIF - Code de la Construction et de l'Habitation

Article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58) - *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.

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.

Article L731-3 (Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58) - *Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au 1 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.

Article L731-4 (Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58) - *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.*

Partie 1 - Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs

DESCRIPTION DE LA MISSION

A la demande du propriétaire de l'immeuble sis 201 rue des Postes, nous nous sommes rendus le 21 août 2017 sur place afin d'établir le diagnostic technique global avant la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans conformément aux dispositions des articles L731-1 à L731-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Les façades porteuses de l'immeuble sont en briques pour les bâtiments A et B et en briques et en béton pour le bâtiment C. Les façades arrières des bâtiments B et C sont dotées d'un enduit cimenté peint.

Les couvertures sont constituées :

- Pour les bâtiments A et B, d'une toiture à deux versants en tuiles de terre cuite ;
- Pour le bâtiment C, d'une toiture plane dotée d'un revêtement multicouche bitumineux et d'un édicule à deux versants.

Les menuiseries extérieures sont essentiellement en P.V.C. et en aluminium.

Les étages sont accessibles par trois couloirs d'entrée carrelés contenant chacun un escalier en bois.

L'immeuble est dépourvu de sous-sol accessible.

ETAT APPARENT DE LA SOLIDITE DU CLOS ET DU COUVERT

Les fondations de l'immeuble ne sont pas visibles.

L'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète telle que décrite dans le descriptif des travaux de l'Architecte.

A cet effet les façades présentent un bel aspect et les parties visibles des toitures des bâtiments A et B sont en bon état.

Toutes les menuiseries sont en bon état, la plupart étant neuves.

Nous constatons dans le local constituant le futur logement C21 que les armatures métalliques du béton armé de la dalle de la toiture sont par endroit visibles. Toutefois la portance de la structure ne semble pas affectée.

CANALISATIONS, CONDUITES, EQUIPEMENTS COMMUNS, EQUIPEMENTS DE SECURITE

Locaux communs

Les parties communes intérieures sont en bon état, les travaux de finalisation des peintures et des revêtements des sols ne sont pas terminés.

L'immeuble dispose d'un local de remisage des poubelles et de locaux de remisage des cycles.

Electricité

Les compteurs électriques individuels sont installés en parties privatives. Seul celui affecté au local C21 a pu être observé.

Le compteur affecté aux services généraux est installé dans l'entrée A dans une armoire adaptée.
La desserte en électricité est sécurisée, les câbles de distribution sont protégés par des goulottes plastifiées.

Adduction en eau potable

Chaque logement dispose d'un compteur individuel d'eau installé sur des nourrisse à chaque entrée.

Gaz

L'immeuble n'est pas raccordé au gaz.

Assainissement

Les eaux usées de l'immeuble sont recueillies par des colonnes descendantes en P.V.C. raccordées sur des canalisations enterrées non visibles. Nous n'avons pas relevé de fuites apparentes sur la partie visible des canalisations.

Equipements divers

Nous constatons la présence :

- d'une pergola desservant deux emplacements de stationnement ;
- de digicode à chaque entrée ;
- de quatorze boîtes aux lettres individuelles extérieures
- d'une plaque de visiophone dotée d'un digicode sur rue.

Equipements de sécurité

Les dégagements communs sont dépourvus d'extincteur ou de plans d'évacuation lors de notre visite. Toutefois ces équipements sont prévus dans le descriptif de l'Architecte.

L'entrée C est pourvue d'une trappe de désenfumage hors service lors de notre visite.

Partie 2 - Etat de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation

APPLICATION DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article R111-1-1 (partie) du Code de la Construction et de l'Habitation (Modifié par Décret n°2009-1119 du 16 septembre 2009 - art. 1). - Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments.

Compte-tenu de sa structure et de son mode de construction, le présent immeuble semble avoir été édifié dans la première moitié du XXème siècle et a fait l'objet d'une rénovation complète cette année. Les travaux d'amélioration de l'immeuble devront tendre à respecter les normes et règles de construction en vigueur.

REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

Le jour de notre visite le local C21 disposait d'une adduction en eau potable, en électricité et d'un raccordement à l'assainissement.

Les locaux à usage d'habitation ne sont aménagés.

SECURITE INCENDIE

L'immeuble est dépourvu d'équipement de lutte contre les incendies lors de notre visite.

Des équipements doivent être installés conformément au descriptif des travaux de l'Architecte fourni.

Il conviendra par ailleurs de se référer aux prescriptions de sécurité définies par l'autorité compétente ayant instruit le permis de construire de l'immeuble.

BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres installées sont aux normes postales.

ACCESSIBILITE - ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (E.R.P.)

Article R111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation (Modifié par Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 - art. 2) - Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

NOTA : Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 :

" Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007 ".

Article R111-18-1 (partie) du Code de la Construction et de l'Habitation (Modifié par Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 - art. 3) - Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Les étages ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les débuts et fins d'escalier aux étages sur les paliers ne sont pas signalés par des bandes podotactiles.

L'immeuble ne dispose pas d'établissement recevant du public.

Il conviendra par ailleurs de se référer aux prescriptions d'accessibilité définies par l'autorité compétente ayant instruit le permis de construire de l'immeuble.

ANALYSE & SYNTHESE DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET DES DOCUMENTS FOURNIS

Limite de l'analyse

La présente analyse est dressée à partir des documents et diagnostics fournis. **Seuls les résultats contenus dans les documents originaux sont opposables et restent sous l'entière responsabilité de leurs auteurs.** Nous nous dégageons de toute responsabilité en cas de document fournis erronés.

Aucun diagnostic ne nous a été fourni.

Partie 3 - Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale

LIMITE DE L'ANALYSE

Le présent diagnostic technique global est établi dans le cadre d'une mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans. A cet effet le syndicat des copropriétaires n'est pas existant et aucun syndic n'a en charge la gestion de l'immeuble.

La présente analyse se focalisera sur l'usage actuel des parties communes et sur les possibilités d'amélioration de l'immeuble.

GESTION TECHNIQUE

L'immeuble dispose actuellement d'un usage unique en habitation.

L'accès à l'immeuble est sécurisé.

L'immeuble ne dispose pas d'équipement technique à usage collectif.

GESTION PATRIMONIALE

Les possibilités de surélévation restent un droit annexe aux parties communes générales dans le règlement. Compte-tenu de la structure de l'immeuble, de la position des dégagements et de sa situation géographique, les possibilités de surélévation semblent réduites.

Partie 4 - Diagnostic de performance énergétique, évaluation sommaire du coût et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aucun diagnostic de performance énergétique ne nous a été fourni.

L'immeuble est dépourvu d'équipement collectif de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

TRAVAUX NECESSAIRES A LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

Article L731-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58)

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.

Article L731-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58) - 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.

Présentation générale et limite de l'évaluation

Cette section présente les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble suite à la visite sur site et à l'analyse précédente. Les travaux qui devraient être menés dans les dix prochaines années à compter de la rédaction du diagnostic seront également précisés.

Les travaux sont présentés sommairement et ne préjugent pas des avis des Hommes de l'Art pour chaque corps d'état. Les montants sont établis à partir des bordereaux du BATIPRIX 2017, 34^{ème} édition du groupe Moniteur. Les montants ne valent pas devis.

Les montants sont donnés pour une remise en l'état ou pour une solution technique donnée au regard de la réglementation et des normes en vigueur. Certaines prestations devant faire l'objet d'investigation complémentaire pour l'établissement d'un chiffrage, elles ne seront pas incluses dans le présent diagnostic et pourront être données à titre d'information.

Des contraintes règlementaires peuvent également influencer sur le montant des travaux et ne sont pas prévues dans le présent diagnostic.

Des nouveautés techniques et de nouvelles normes peuvent également modifier les devis établis par les Hommes de l'Art de chaque corps d'état.

L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète notamment concernant les façades et les toitures. Ces travaux étant soumis à une assurance dommage ouvrage décennale, il n'est pas prévu de travaux à la charge du syndicat dans les dix prochaines années sur les éléments visibles.

Dressé à Lomme le 21 août 2017

M. Sylvain ROBART, Géomètre-Expert
Ingénieur I.N.S.A.
SCP ROBART – 5 place Karl Marx
59463 LILLE LOMME CEDEX

LILLE

201 rue des Postes

PLAN DE COPROPRIETE

Immeuble cadastré Section PS, Numéros 345 pour 8a 83ca
611 pour 0a 41ca
613 pour 0a 37ca
615 pour 3a 08ca

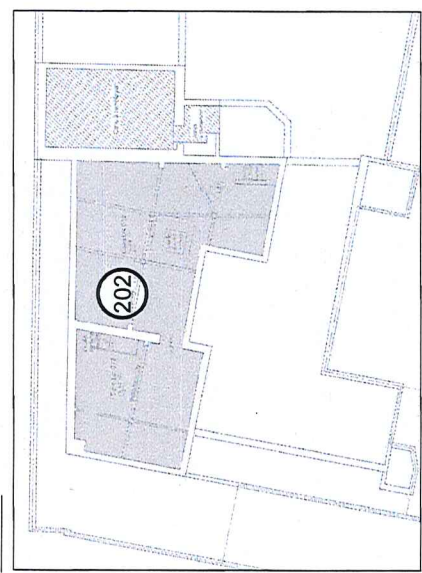
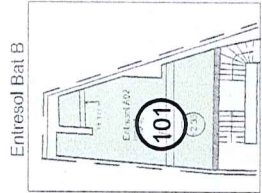
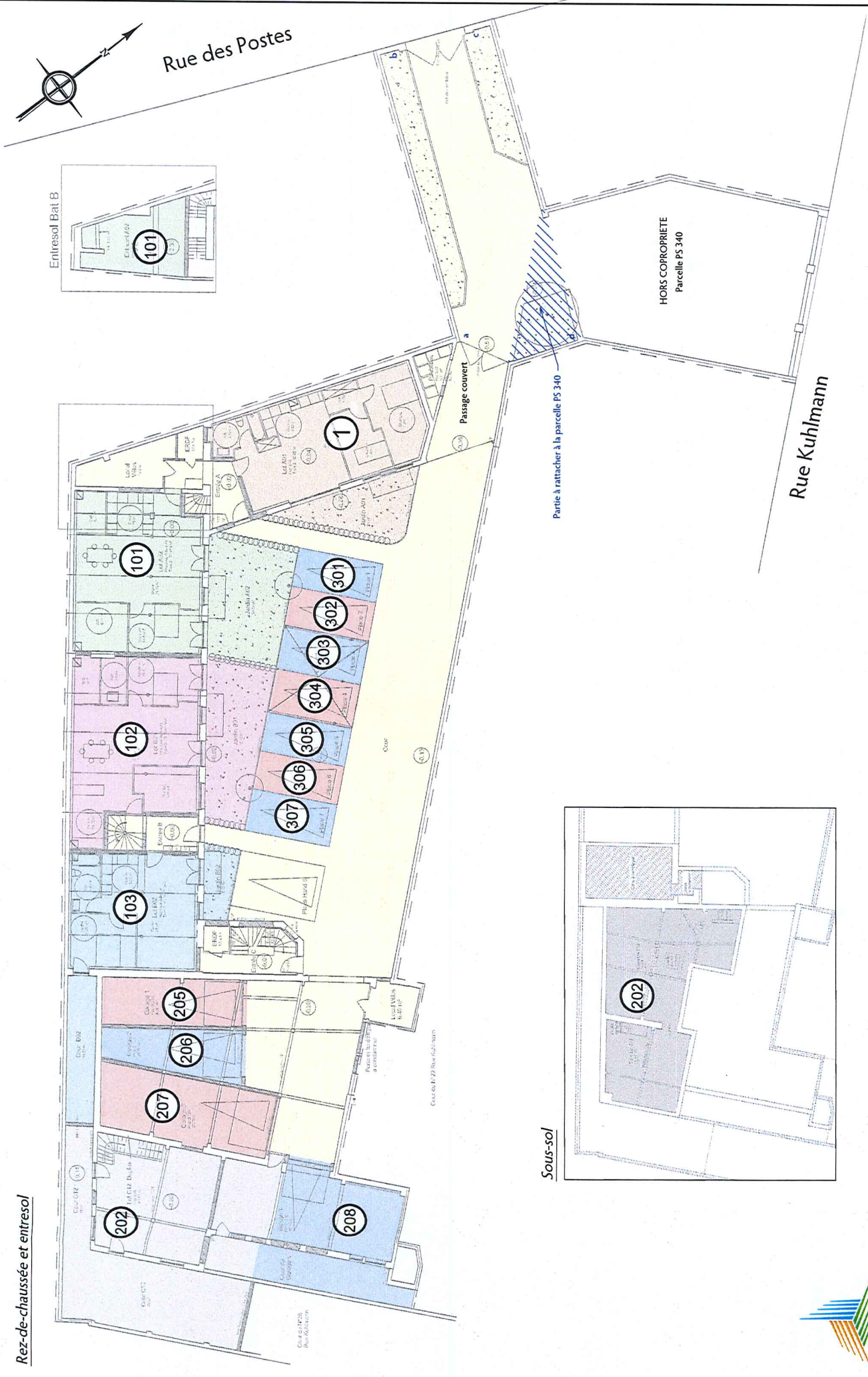
 Parties communes

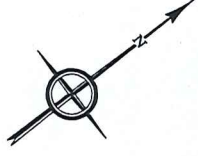
 Numéro du lot

Indice	Date	Modifications
A	7 septembre 2016	Mise en copropriété de l'immeuble à partir des plans dressés par la SARL d'architecture CREPY & ASSOCIES
B	1er juin 2017	Modification de l'assiette de la copropriété
C	1er août 2017	Modification des lots 202 et 208
D	22 août 2017	Modification des annotations

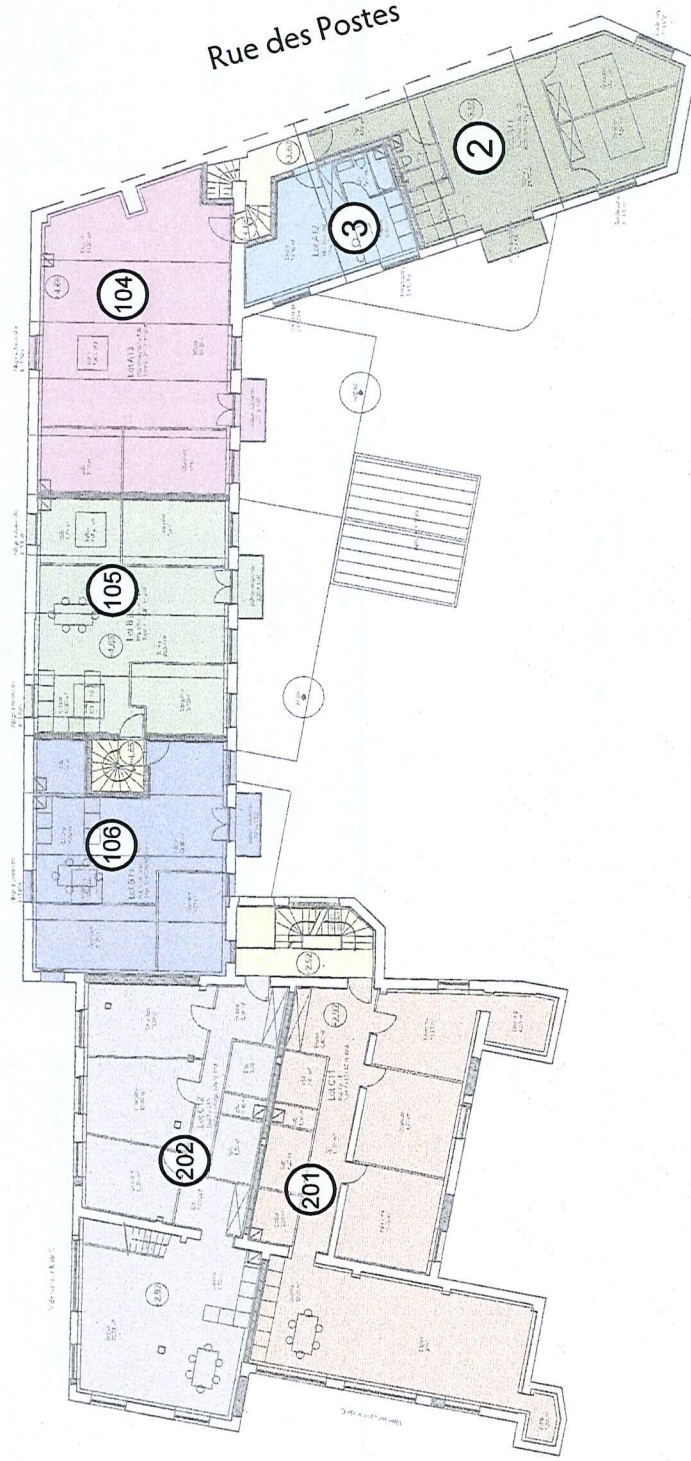
Echelle : 1/200

Rez-de-chaussée et entresol





1er étage



2eme étage

