

Référence : DTG_11 RUE DES BONNES GENS STRASBOURG

Adresse : 11 rue des Bonnes Gens

Commune : STRASBOURG

Section : 76

Parcelle : /1

Date de la visite : 08/11/2021

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL



Diagnostic préalable à la mise en copropriété
(selon la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) dans son article 58) (Articles L 731-1 et L 731-4 du code de la construction et de l'habitation)

Le présent rapport et ses annexes forment un tout indissociable dont il ne peut être fait état, vis-à-vis de tiers, que par publication ou communication in extenso.

TABLE DES MATIERES

1. MISSION	3
2. DESCRIPTION	5
3. LISTE DES DOCUMENT FOURNIS	12
4. CONSTATS	13
5. ESTIMATION DES COUTS	20
6. ETAT DE LA SITUATION DES COPROPRIETAIRES	21
7. AVIS ET CONCLUSION GENERALE	21
8. ANNEXES	22

1. MISSION

Contenu de la mission, les différents points de contrôle :

Le bâti des parties communes (liste non exhaustive) :

La structure : fondations, murs, planchers, poteaux, poutres
La toiture : charpente, couverture, et tous les accessoires
Les ouvertures : portes, fenêtres, fenêtres de toit (et leurs occultant)
Les isolants thermiques et acoustiques
Les balcons, terrasses, et leurs garde-corps
Les revêtements extérieurs
Les plafonds et les cloisons intérieures
Les portes et passages intérieurs
Les revêtements de sols et de murs intérieurs
Les vides sanitaires

Les équipements communs (liste non exhaustive) :

L'alimentation en eau
Les écoulements des eaux : eaux pluviales et assainissement
L'alimentation électrique, gaz, fioul...
Les appareils de chauffage, de climatisation et de production d'eau chaude collectifs
La ventilation collective et ventilation des équipements
Les autres réseaux collectifs (téléphone, télévision, antennes...)
Les ascenseurs et les escaliers
Les éclairages communs
Le désenfumage et les éléments de sécurité incendie (extincteurs, flocages...)
Le local à poubelles / vides ordures
Les paratonnerres
Les emplacements de stationnement
Les clôtures et espaces communs divers (jardins, piscines, portails...)

Objet et méthodologie :

La présente analyse a pour objet de donner un avis sur l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, et d'identifier le niveau de risque qu'ils présentent.

A l'occasion de la mise en copropriété de la parcelle ci-après décrite, le ou les propriétaire(s) a (ont) confié à la Société AC Environnement - 64 rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 RIORGES, une mission consistant à dresser un constat de l'état apparent de certains éléments de construction, dans le cadre de l'article L. 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

L'ensemble des ouvrages constituant les parties communes et les équipements communs ont été inspectés visuellement et sans démontage. Les parties d'ouvrages non accessibles sans démontage (dépose de gaine technique sans ouverture, de doublages de combles, etc.) ne sont pas référencées ci-dessous. De même, la présente analyse ne porte pas sur le fonctionnement des équipements communs (chaudières, ascenseurs, système de sécurité incendie, etc.) qui ne seront donc pas testés, mais sur leur présence et leur état apparent.

Il appartient au syndicat des copropriétaires (ou au propriétaire en cas de mise en copropriété) de s'assurer par tout moyen du bon fonctionnement desdits équipements communs, notamment par les contrats d'entretien et de maintenance adéquats et le recours aux professionnels compétents.

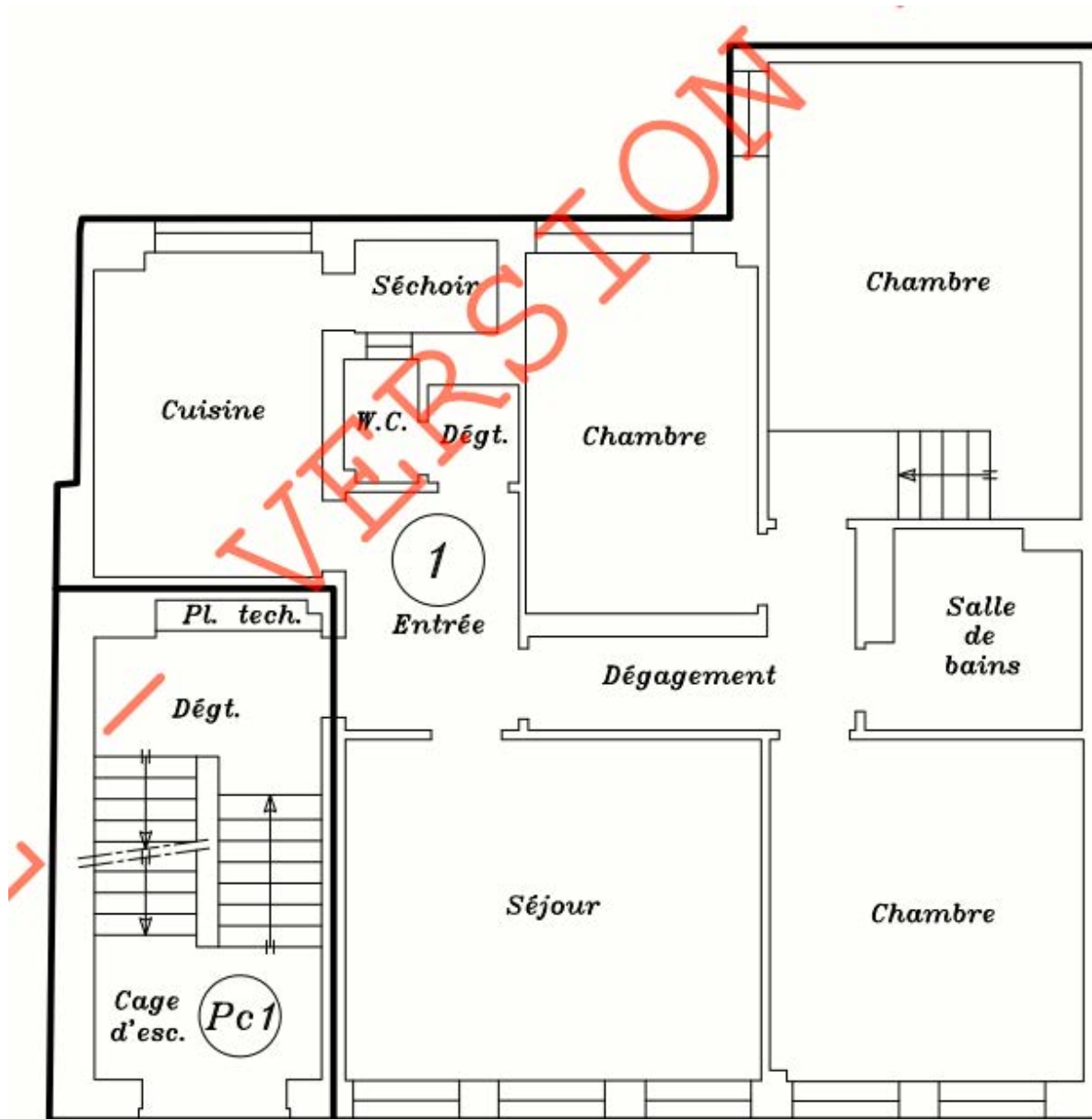
La mission ne comporte pas la réalisation de sondages ni d'investigations particulières telles que prélèvements, analyses de laboratoire etc. Elle ne comporte pas la détection des risques liés à l'amiante ou au saturnisme ni la recherche de pollutions, ni la recherche de présence de termites ou d'insectes xylophages.

La mission n'a pas pour objet d'établir la conformité du bâtiment aux normes de construction et de sécurité.

Elle porte exclusivement et uniquement sur l'état apparent des parties visibles ou accessibles des éléments contrôlés. Pour les équipements communs et de sécurité, seuls sont examinés les éléments mentionnés comme collectifs par le projet d'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Avertissement

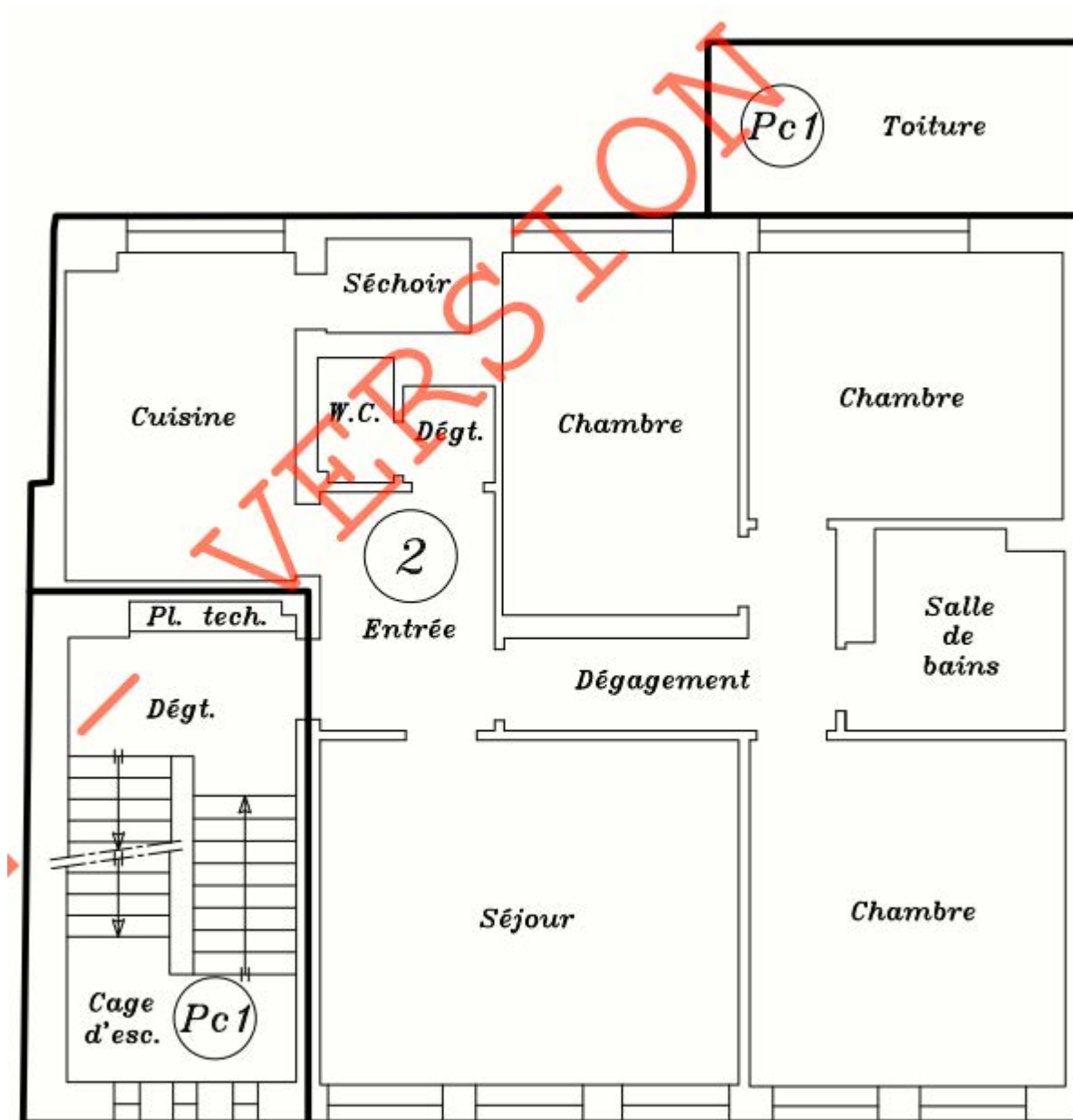
Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles du technicien ayant visité le bâtiment. Les constats listés ci-dessous ne peuvent en aucun cas se substituer à l'étude des désordres existants par des organismes de contrôle officiels et agréés ou des professionnels spécialistes. Ce présent document ne peut être assimilé à une étude d'exécution et ne doit pas être utilisé, par exemple, comme dossier de consultation d'entreprises.





GROUPE

AC ENVIRONNEMENT



AC ENVIRONNEMENT - SIÈGE SOCIAL

64, rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 RIORGES

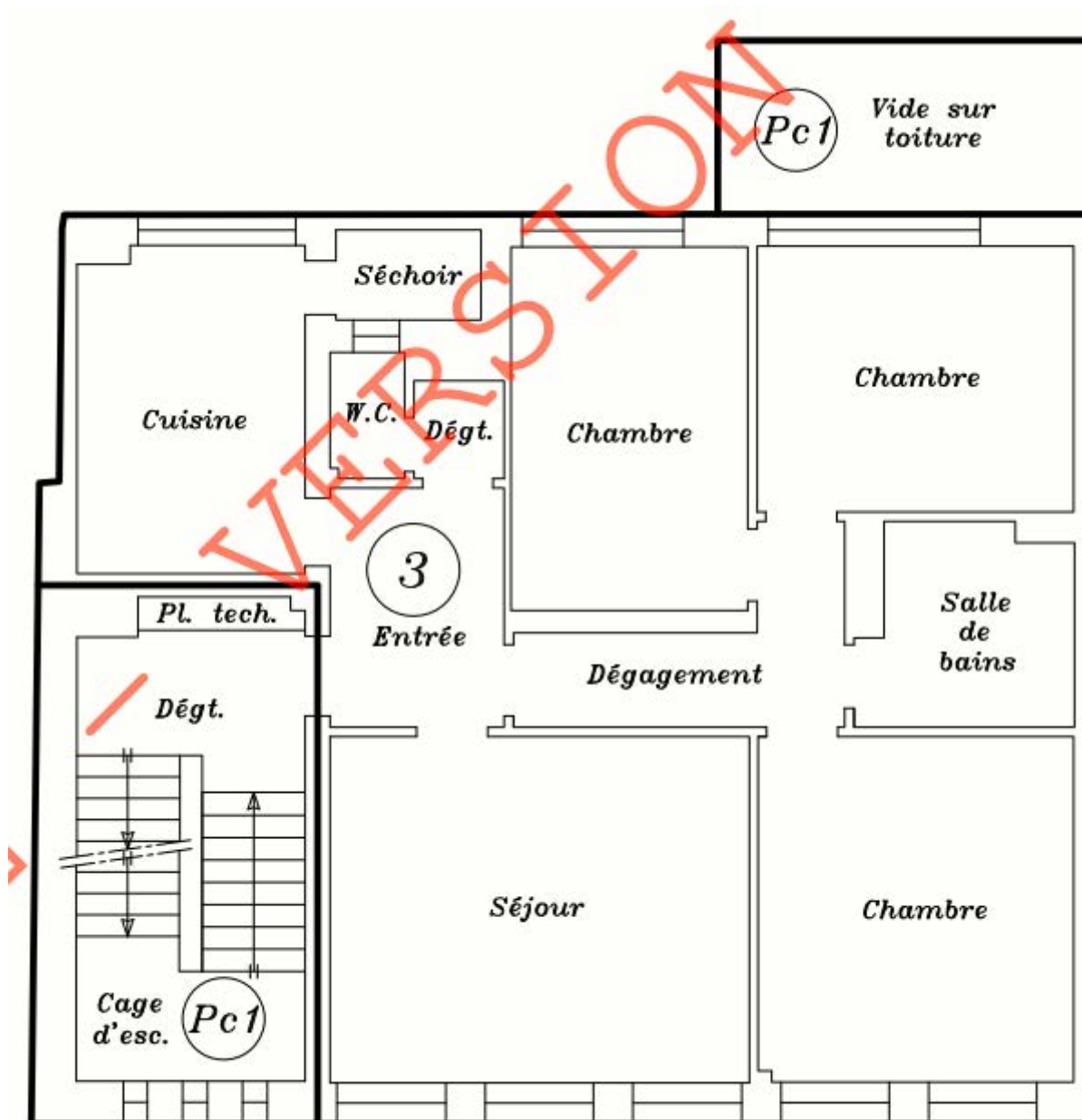
04 77 44 92 44 04 81 17 01 15 contact@ac-environnement.com

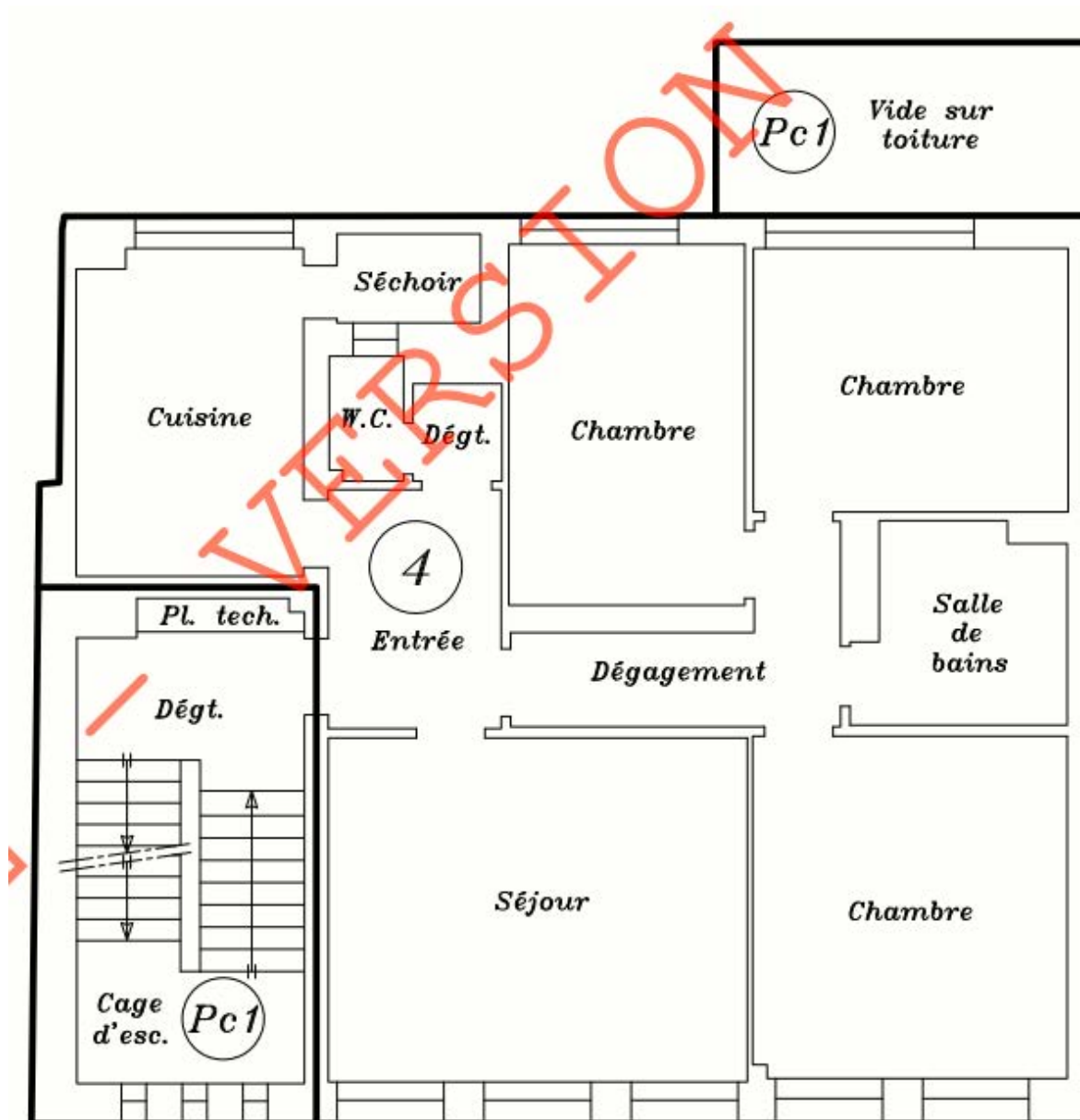
S.A.S. au capital de 1 000 000 € - SIRET : 44135591400298 - TVA intracommunautaire : FR 03441355914 - APE : 7120B - Assurée par QBE Insurance : RC professionnelle/RC Exploitation n° 0310004725

APRÈS QUATRE DÉPÔTS UN PONT VERT
C N Vert 0 800 400 100

www.ac-environnement.com

Page 7 sur 22

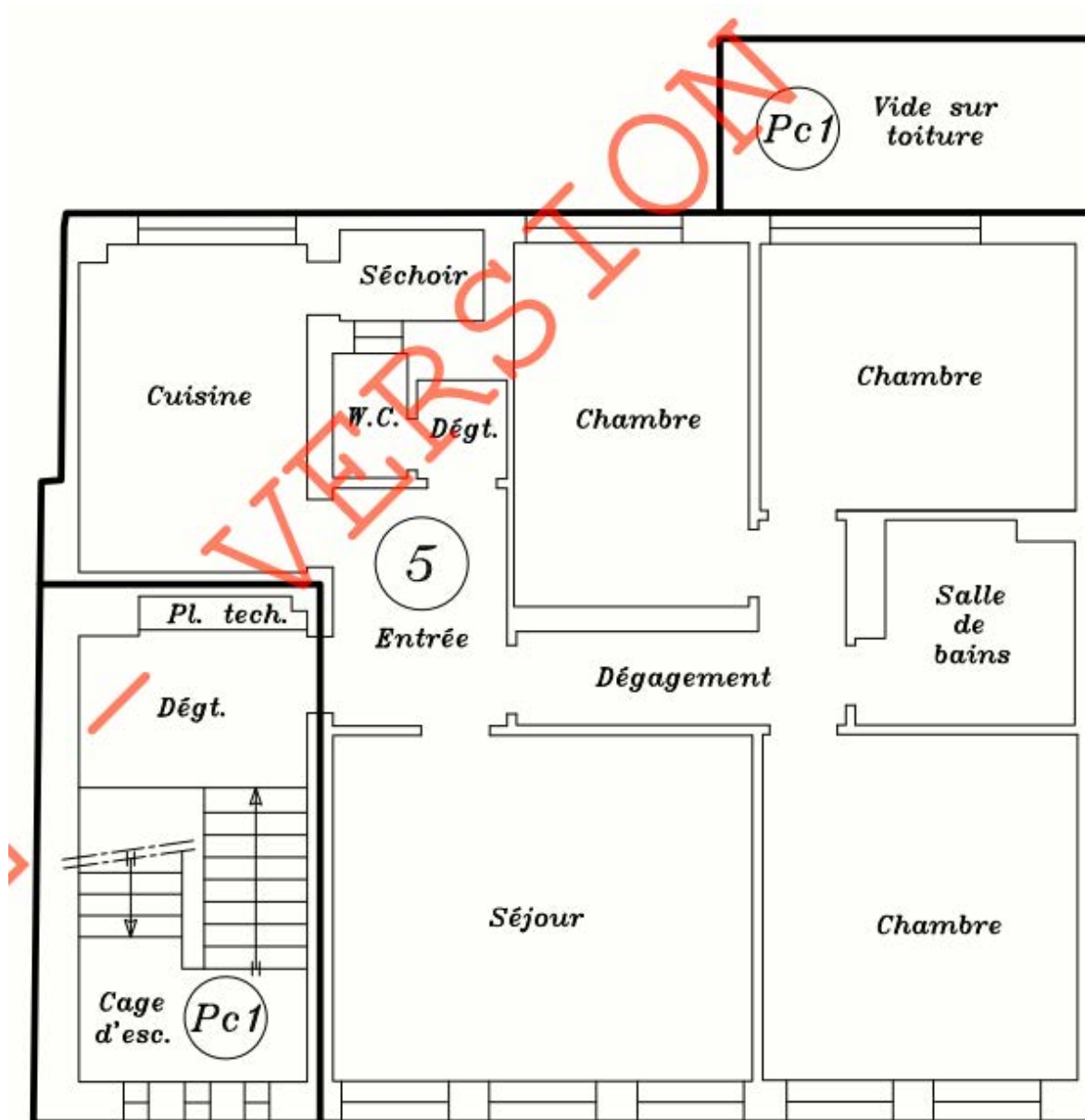






GROUPE

AC ENVIRONNEMENT



AC ENVIRONNEMENT - SIÈGE SOCIAL

64, rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 RIORGES

04 77 44 92 44 04 81 17 01 15 contact@ac-environnement.com

S.A.S. au capital de 1 000 000 € - SIRET : 44135591400298 - TVA intracommunautaire : FR 03441355914 - APE : 7120B - Assurée par QBE Insurance : RC professionnelle/RC Exploitation n° 0310004725

APRÈS QUOTIDIEN DEPUIS UN PONT VERT
C.N. Vert 0 800 400 100

www.ac-environnement.com

Page 10 sur 22

L'accès au bâtiment se fait par la rue des bonnes gens.

Les surfaces et la répartition des millièmes ont été calculés par le Cabinet BILHAUT Géomètres Experts Associés, dans l'esquisse du 24 mars 2021.

Les lots y sont définis comme suit :

- Lot 1 à 5 : Appartements situé dans le bâtiment (RDC au R+4)
- Lot 6 à 10 : Caves au sous-sol

Remarque :

Il est ici précisé que le présent rapport ne peut cautionner les équipements et aménagements futurs. Des études structurelles devront également être réalisées afin de vérifier la faisabilité liée aux charges prévues sur les éléments structuraux et particulièrement concernant les planchers ainsi que les coursives extérieures.

3. LISTE DES DOCUMENTS FOURNIS

Document	Fourni Oui/Non
Esquisse du géomètre	Oui
Sécurité incendie	Sans objet
ADAP	Sans objet
Ascenseurs	Sans objet
Contrat(s) d'entretien de l'immeuble ou de ses équipements (VMC, pompe à chaleur, etc.)	Non
Installations électriques communes	Non
Désinsectisation ou dératisation	Sans objet
Dossier Technique Amiante	Non
Constat des risques d'exposition au plomb	Sans objet
DPE	Non
Autres diagnostics fournis (termites, mérules, piscine, ERNMT, assainissement, etc.)	Non
Carnet d'entretien de l'immeuble	Non
Règlement de copropriété	Non (Mise en copropriété)

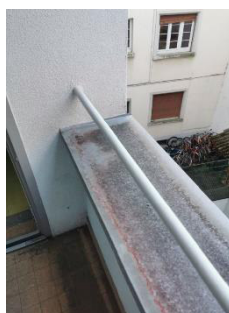
4. CONSTATS

Fondations / Soubassement
Nature : Fondations non visibles
Etat :
Commentaire : Il n'a pas été observé de désordres visuellement apparents. Toutefois seule une analyse approfondie de la structure du bâtiment (qui dépasse le cadre de la présente mission) pourra déceler toute éventuelle anomalie.

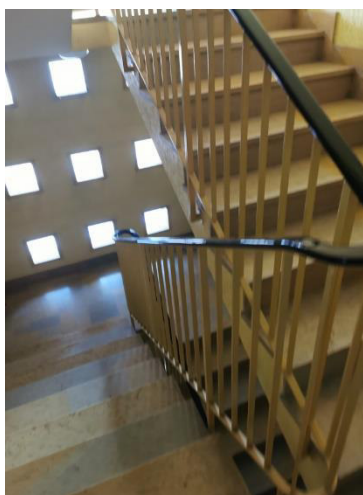
Murs pignons et gouttereaux
Nature : Murs enduit avec isolation extérieure 10cm.
Etat : En bon état
Commentaire : Ravatement effectués il y a moins de 5 ans, pas de désordres visuellement apparents



Garde-corps
Lisse métallique sur les balcons des logements
Etat : En bon état
Commentaire : pas de désordres visuellement apparents



Rampes d'escaliers / Main courante
Nature : garde-corps et main courante dans les parties communes
Etat : Bon état
Commentaire : Pas de désordres visuellement apparents.



Couverture
Nature : Toiture terrasse avec protection gravillonnée
Etat : Non visitée, aucun accès depuis le bâtiment
Commentaire : L'accès à la toiture doit être possible depuis la toiture du groupe scolaire St Jean au 13 rue des bonnes gens. Prévoir la création d'un accès à la toiture, depuis la cage d'escalier de l'immeuble. Des traces d'infiltrations ont été repérées dans la chambre sous la toiture terrasse du R+1



Charpente
Nature : Sans objet
Etat : Sans objet
Commentaire : Sans objet

Descentes Eaux pluviales, gouttières
Nature : Descentes d'eaux pluviales en fonte
Etat : Bon état / Etat d'usage
Commentaire : Pas de désordres visuellement apparents.

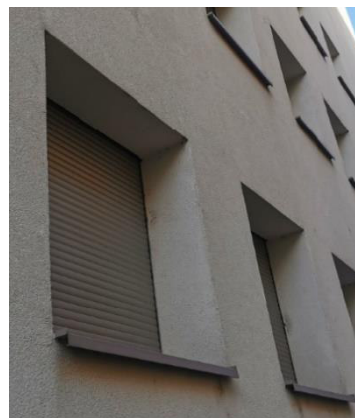


Local Ordures ménagères
Nature : Sans objet
Etat : Sans objet
Commentaire : Sans objet

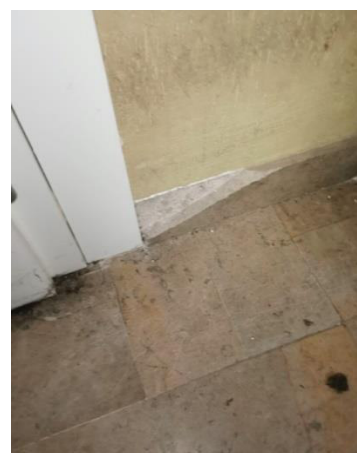
Accès caves et locaux communs
Nature : Sol béton, mur béton ou enduit ciment. Cloisons séparatives des caves en claustras bois
Etat : Etat moyen
Commentaire : RAS



Menuiseries extérieures
Nature : Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage, volets roulants PVC
Etat : Bon état
Commentaire : Pas de désordres visuellement apparents



Entrée et cage d'escaliers
Nature : Sol carrelé murs peints, plafond peint
Etat : Etat d'usage
Commentaire : Quelques plinthes sont cassées notamment à l'entrée du bâtiment au RDC. Des traces d'infiltrations sont présentes dans le placard technique, au dernier étage, dû à l'absence de chapeau de ventilation

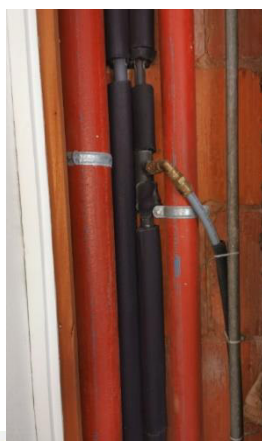


Système de chauffage et ECS
Nature : Aucun système de chauffage et ECS
Etat : /
Commentaire : Mettre en place un nouveau système de production de chauffage et ECS.

Installation électrique
Nature : Compteur électrique situé sur le palier. Tableaux électriques des logements situés dans les placards techniques situés sur les paliers
Etat : Vétuste et ne correspond plus aux normes actuelles. Coffret cassé en façade
Commentaire : Installation électrique à refaire dans la totalité



Eau potable
Nature : Canalisations métalliques calorifugées
Etat : Bon état / Etat moyen
Commentaire : Présence d'une légère fuite d'eau au sous-sol



Assainissement / Eaux pluviales
Nature : Non visible
Etat : Sans objet
Commentaire : Sans objet

5. ESTIMATIONS DES COUTS

Avertissements :

Les coûts donnés ci-dessous ne constituent pas un chiffrage précis mais, comme indiqué à l'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définissant le DTG : « 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 ».

Par conséquent, le présent chapitre ne peut être utilisé comme seule base de l'évaluation financière des travaux à engager. La responsabilité de l'auteur ne saurait être engagée en cas de chiffrage ultérieur supérieur ou inférieur à son évaluation sommaire. Les prix donnés ci-dessous sont indicatifs et peuvent en effet varier en fonction de la difficulté d'appréciation des entreprises et de la qualité des prestations que l'on désire apporter au bâtiment. Pour obtenir un coût précis des travaux à réaliser, il conviendra de faire chiffrer ces travaux par des entreprises du bâtiment, spécialiste de leur corps d'état.

Enfin, les travaux listés ci-dessous n'ont pas valeur de prescription, ne concernent que les travaux rendus nécessaires à la conservation de l'immeuble, et ne portent que sur les parties communes ou futures parties communes de l'immeuble.

Liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble dans les 10 ans à venir et estimation sommaire des coûts :

Désignation	Délais	Coûts (estimation) en € TTC
Mise en place d'un système de chauffage et ECS	Au plus tôt	125000€
Rénovation de l'installation électrique	Au plus tôt	70000€
Vérification et réparation de la potentielle infiltration de la toiture terrasse du R+1	Au plus tôt	1000€
Création d'un accès en toiture et sécurisation de la toiture terrasse	< 2ans	40000€
Rafraichissement des parties communes	<10 ans	20 à 40€ / m ²

6. ETAT DE LA SITUATION DES COPROPRIETAIRES


Non concerné, diagnostic pour une future mise en copropriété

7. AVIS ET CONCLUSION GENERALE

Globalement, les bâtiments sont en en bon état.

S'agissant d'une première mise en copropriété, la gestion financière permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat des copropriétaires (état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires) ne peut être effectuée.

Notre inspection ne peut cautionner le comportement futur dudit gros-œuvre ainsi que des éléments d'équipement et leurs conséquences futures pour lesquelles des inspections spécifiques et approfondies devront être engagées, dépassant le cadre de notre mission.

VISA DE L'EXPERT	
Signature : 	Date d'établissement du rapport : Fait à , Schiltigheim le 02/12/2021



GROUPE

AC ENVIRONNEMENT

8. ANNEXES

Assurance



AC ENVIRONNEMENT - SIÈGE SOCIAL

64, rue Clément Ader - CS 70064 - 42153 RIORGES

04 77 44 92 44 04 81 17 01 15 contact@ac-environnement.com

APRÈS 042107 DEPUIS UN POSTE FIXE
N° Vert 0 800 400 100

www.ac-environnement.com

S.A.S. au capital de 1 000 000 € - SIRET : 44135591400298 - TVA intracommunautaire : FR 03441355914 - APE : 7120B - Assurée par QBE Insurance : RC professionnelle/RC Exploitation n° 0310004725

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignés HDI Global SE, Tour Opus 12 - La Défense 9 - 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 PARIS LA DEFENSE CEDEX, agissant au nom et pour le compte de HDI GLOBAL SPECIALTY SE, Société européenne au capital de 121 600 000 EUR dont le siège est à Roderbruchstraße 26, 30655 Hannover - Allemagne - Registre de commerce de Hannover sous le numéro HRB 211924, Entreprise soumise au contrôle de Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn, opérant en France en vertu de la Libre Prestation de Services, attestons que la société suivante :

**VENTURA
64 RUE CLEMENT ADER
42153 RIORGES - FRANCE**

est titulaire auprès de notre Compagnie d'une police d'assurance **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE** n° **76208471-30015** couvrant également toutes ses filiales dont :

- **SYNAPPS ;**
- **AC ENVIRONNEMENT ;**
- **AC AGENCEMENT ;**
- **ALM ENVIRONNEMENT ;**
- **ATLANTE DEVELOPPEMENT ;**
- **AC RESEAU.**

Les activités garanties sont notamment les suivantes :

- Dossier Technique Amiante (DTA) et Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) ;
- Tous repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante (Code de la santé publique et Code du travail), y compris avant travaux ou démolition ;
- Examen visuel après travaux de retrait d'amiante ;
- Recherche d'amiante dans l'air ;
- Caractérisation des enrobés bitumineux : recherche d'amiante et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ;
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le traitement des sujets liés à l'amiante ;
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- Diagnostic légionnelle ;
- Etat parasitaire ;
- Diagnostic du risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) ;
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- Recherche de plomb avant travaux/démolition ;
- Diagnostic plomb et/ou recherche de plomb après travaux ;
- Diagnostic de performance énergétique ;
- Diagnostic des déchets issus de la démolition/réhabilitation des bâtiments et Diagnostic « ressources » ;
- Carottage de voiries et réseaux routiers ;
- Diagnostic électrique – télétravail ;
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ;
- Mesurage de la superficie privative de lots de copropriété (loi "Carrez") ;
- Etat des lieux (en propre ou en sous-traitance) ;
- Réalisation de l'état descriptif de division des lots et du règlement de copropriété ;
- Mesurages des surfaces habitables, utiles, etc. (tous types de surfaces au sens du Code de la construction et de

l'habitation) ;

- Etat de l'installation intérieure d'électricité ;
- Etat de l'installation intérieure de gaz ;
- Réglementation thermique ;
- Etat des Risques et Pollution (ERP, anciennement ERNMT ou ESRIS) ;
- Certificat de décence - Loi SRU ;
- Mesure du Radon dans les bâtiments ;
- Sécurité piscine ;
- Aide administrative à la constitution de dossiers pour l'obtention de prêts à taux zéro ;
- Relevé de côté et plan de l'existant en copropriété ;
- Diagnostic, élaboration de plans et croquis en phase avant-projet sommaire (APS) ;
- Qualité de l'air intérieur (ERP, milieu industriel, milieu non industriel) ;
- Expertise automobile ;
- Diagnostic Technique Global (DTG) ;
- Inventaire des matières dangereuses (IHM) dans les navires ;
- Prélèvement d'air et diagnostic en zone radioactive ;
- BIM (plan 3D) avec hébergement des données ;
- Pollution des sols ;
- Analyse de tous ces diagnostics soit en direct soit sous traitée ;
- Formation aux risques professionnels liés à l'amiante via une structure du groupe (ASE) ;
- Emission d'attestation CEE (Certificat d'Economie d'Energie) ;
- Prélèvement et analyse de la teneur en plomb dans l'eau ;
- Recherche des canalisations en plomb dans les bâtiments ;
- Certificat de conformité des travaux de réhabilitation pour les investissements locatifs dans l'ancien (dispositions dispositifs Robien et équivalents) ;
- Contrôle des installations d'assainissement collectif et non collectif ;
- Contrôle de la conformité des moyens de chauffage utilisant de la biomasse, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve ;
- Tests d'étanchéité à l'air suivant le référentiel Qualibat ;
- Diagnostic d'accessibilité handicapée.

Les garanties s'exercent à concurrence des montants ci-après :

RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION		MONTANT DES GARANTIES	
Tous Dommages Confondus (dommages corporels, dommages matériels, dommages immatériels)		7 500 000 EUR	par sinistre
Dont			
• Dommages matériels et immatériels consécutifs		3 000 000 EUR	par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs		1 000 000 EUR	par sinistre
• Faute inexcusable de l'employeur/Maladie professionnelle		2 500 000 EUR	par sinistre et par période d'assurance
• Atteintes accidentelles à l'environnement (pour les sites non soumis à enregistrement ou à autorisation préfectorale)		500 000 EUR	par sinistre et par période d'assurance
• Dommages aux Biens confiés		30 000 EUR	par sinistre
RESPONSABILITÉ CIVILE APRES PRESTATIONS / RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE			
Tous Dommages Confondus (dommages corporels, dommages matériels, dommages immatériels)		3 000 000 EUR	par sinistre et par année d'assurance
Dont			
• Dommages matériels et immatériels consécutifs		3 000 000 EUR	par sinistre et par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs		1 000 000 EUR	par sinistre et par année d'assurance

La présente attestation valable pour la période d'assurance du 01/01/2021 au 31/12/2021, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne saurait engager l'Assureur en dehors des termes et limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'Assureur.

Fait à Paris, le jeudi 24 décembre 2020 – OB/MM

