



Emmanuel André - Gérant
EX'IM - Demarandre Conseils
AB Expertises

Copropriétés : Vos obligations en matière de diagnostics

Afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, plusieurs décrets et arrêtés sont en application à ce jour, imposant la réalisation de certains diagnostics dans les parties communes d'immeubles en copropriété, ainsi que dans les différents lots privatifs proposés à la vente ou à la location (et ce dans un souci de transparence et d'exonération de vices cachés).

Dans les parties communes :

■ Le DTA

Pour tout immeuble construit avant le 1^{er} juillet 1997, un Dossier Technique Amiante (DTA) doit obligatoirement être réalisé et tenu à disposition des occupants de l'immeuble et des intervenants depuis le 31 décembre 2005.

En 2013, la nouvelle réglementation amiante a étendu le champ d'investigation du repérage amiante aux éléments extérieurs du bâtiment comme les bardages, la toiture et l'étanchéité. Il est donc nécessaire de procéder à un repérage complémentaire des extérieurs.

■ Le diagnostic Plomb

Afin de protéger les propriétaires et locataires du saturnisme, un diagnostic Plomb, permettant de repérer toutes les peintures contenant du plomb, doit être réalisé dans les parties communes des immeubles construits avant 1949.

■ Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Dans certains cas, le DPE doit être réalisé non pas sur un lot, mais sur l'immeuble complet (pour tous les bâtiments de plus de 50 lots en chauffage collectif et tous les bâtiments de moins de 50 lots construits après le 1^{er} juin 2001). Les propriétaires doivent alors mandater leur syndic pour le réaliser pour l'ensemble de la copropriété.

■ Le repérage amiante avant travaux

Dans le cas de la réalisation de travaux dans le bâtiment, et quelle qu'en soit leur nature, un repérage amiante avant travaux est obligatoire sous peine d'arrêt de chantier par l'inspection du travail.

En effet, contrairement au DTA, qui vise à repérer les matériaux des listes A et B, ce repérage est destructif, et concerne le repérage d'une liste de matériaux plus importante, la liste C, pour protéger les travailleurs.

Ce repérage est limité spécifiquement à la zone du bâtiment sur laquelle interviennent les travaux.

Les conclusions de chaque repérage avant travaux seront ajoutées au DTA et fournies à chaque entreprise qui interviendra sur l'immeuble.

Tous ces diagnostics et repérages doivent apparaître dans le carnet d'entretien de l'immeuble, être mis à jour et être mis à disposition des propriétaires et locataires.

En cas de location :

Concernant les lots privatifs des immeubles collectifs, le propriétaire doit fournir un certain nombre de documents à son locataire en annexe du bail de location :

■ Le mesurage Loi BOUTIN

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009, dite "Loi Boutin" impose la fourniture de l'information concernant la surface habitable dans le bail. Cette obligation, en vigueur pour les baux, a pour but de faciliter l'instruction des demandes de logements par les personnes revendiquant le nouveau droit au logement opposable. Bien que ce mesurage peut être réalisé par tout le monde, il est largement conseillé de faire appel à un professionnel pour le réaliser.

■ Le DPE

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) permet d'estimer la consommation d'Energie et les émissions de gaz à effet de serre d'un bien immobilier. Depuis le 1^{er} juillet 2007, le Diagnostic de Perfor-

mance Energétique doit être annexé à tout nouveau contrat de location et à tout renouvellement. Le DPE concerne l'habitation comme le bureau.

■ Le diagnostic Plomb

Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) s'inscrit dans la lutte contre le saturnisme, maladie engendrée par l'ingestion de plomb présent dans certaines peintures. Il doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

■ Le diagnostic Amiante parties privatives (DAPP)

Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) : Obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2013, il comprend un repérage des matériaux de type flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante (à disposition du locataire en prévision de travaux).

■ L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) vise à informer le candidat locataire sur les risques naturels (inondations, mouvements de terrains, feux de forêt, sismicité, etc.) et technologiques (industriels, chimiques, etc.) auxquels le bien est exposé.

■ Dans la loi ALUR dont les modalités d'application sont en attente, est prévue une transposition des diagnostics Electricité et Gaz au niveau de la location.

En cas de vente :

En cas de vente, un logement situé en copropriété est soumis aux mêmes obligations de fourniture d'un Dossier de Diagnostic Technique

incluant les diagnostics amiante, plomb, DPE, Gaz, Electricité, Termites et ERNMT, en fonction de l'âge ou de la situation géographique du bien. A ces diagnostics s'ajoute également la fourniture du certificat de superficie "Loi Carrez".

Nouvelle réglementation concernant les détecteurs de fumée :

La loi du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) dans les habitations avant le 8 mars 2015. La loi ALUR est venue récemment modifier la loi et clarifier le rôle de chaque intervenant.

Désormais, l'obligation d'installer au moins un DAAF dans le logement incombe à son propriétaire. Il devra donc soit fournir un détecteur à son locataire soit lui rembourser l'achat du dispositif. Lorsque le logement est loué, l'entretien du dispositif incombe à l'occupant du logement qui devra veiller à l'entretien, au bon fonctionnement et assurer le renouvellement du dispositif.

Le propriétaire devra alors s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'état des lieux.

Pas n'importe quel DAAF !

Les DAAF vendus en Europe doivent respecter la norme européenne NF EN 14604 de novembre 2005. Seule cette mention garantit la conformité aux exigences en matière de sensibilité à une large gamme de fumées.

Par ailleurs, la puissance acoustique de l'avertisseur doit être suffisante pour pouvoir donner l'alerte. L'État recommande de choisir un détecteur revêtant le marquage CE.

Nos petites annonces

A Vendre...



Paris 05

Paris - Notre Dame dans le quartier la Sorbonne et immeuble datant de 1750 une chambre de bonne à relaire offrant fenêtre, point d'eau, wc sur le palier et cave en sous-sol. Idéal investisseur.

85 000 € *

Classe d'énergie : NC



BOIS COLOMBES

Bois Colombes proche marché de la gare, dans bel immeuble récent bien entretenu, un studio tout confort et en parfait état offrant entrée avec placard, séjour de 16 m², cuisine indépendante, salle d'eau avec wc et cave en sous-sol.

140 000 € *

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE

Courbevoie entre métro et gare de bécon les bruyères dans bon immeuble récent, studio offrant entrée séjour, cuisine, salle de bains avec wc, placard, balcon au calme et au soleil. Parfait investissement.

150 000 € *

Classe d'énergie : E ---> 279 kWh



BOIS COLOMBES

Bois Colombes, résidentiel, dans immeuble en briques des années 50, tout confort. Grand appartement de 4 pièces, offrant : entrée, séjour double, 2 chambres (possible 3), rangement, salle d'eau, wc. Appartement traversant, bien exposé et au calme. Cave et box.

470 000 € *

Classe d'énergie : E ---> 300 kWh



ASNIÈRES-SUR-SEINE

Asnières Bécon les Bruyères en limite de Courbevoie dans bel immeuble récent de 26 lots ravalés, appartement de 4 pièces principales donnant sur une terrasse et jardin, paysage de 188 m², dans rue calme, proche des commerces et bien ensoleillé et offrant entrée, vestiaire, wc avec lave mains, belle cuisine ouverte sur le jardin, salle de bains et salle d'eau, dressing cave et parking en sous-sol.

498 000 € *

Classe d'énergie : D ---> 207 kWh



LA GARENNE COLOMBES

Dans quartier pavillonnaire proche des transports et du centre d'affaire de la Défense, appartement de 7 pièces en duplex offrant séjour de 32 m² donnant sur jardin et terrasse de 230 m² plein soleil - salle à manger, cuisine américaine à aménager, à l'étage 5 chambres 2 salles de bains, 1 salle d'eau, rangements cave et 2 parkings boxables en sous-sol.

850 000 € *

Classe d'énergie : NC

(*) Prix net hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière

A Louer...



BOULOGNE

Bd de la République, au 4^{ème} étage avec ascenseur un appartement comprenant entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bain, wc. Balcon. Cave et parking.

Loyer : 1 040,00 € C.C.

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE-BÉCON

Face au Parc de Bécon. Immeuble récent de standing, 3 pièces en duplex comprenant : entrée, séjour donnant sur balcon bien exposé, cuisine américaine, wc. A l'étage supérieur, 2 chambres, salle de bains, placards. Cave et parking en sous-sol. Refait à neuf et disponible de suite.

Loyer mensuel C.C. : 1 530,00 €

Classe d'énergie : E ---> 328 kWh



BOIS COLOMBES

Proche gare et commerces - Place Gabriel Péri dans un immeuble récent au 3^{ème} étage, appartement comprenant entrée, séjour, 3 chambres, cuisine aménagée, salle de bains, salle d'eau, 2 wc séparés. Rangements, balcon. 2 emplacements de parking en sous-sol.

Loyer mensuel C.C. : 1 680,00 €

Classe d'énergie : D ---> 171 kWh



PARIS 09

Rue Saint Lazare proche Trinité dans un immeuble ancien de standing. Grand 2 pièces de 67 m² au 2^{ème} étage avec ascenseur comprenant : entrée, séjour, chambre, cuisine aménagée, salle de bains, placards, cave en s/sol.

Loyer : 1 670,97 € C.C.

Classe d'énergie : D ---> 220 kWh



ASNIÈRES SUR SEINE

Asnières Mairie. Immeuble de standing au 3^{ème} étage avec ascenseur, bel appartement familial 4 pièces de 93 m² comprenant : entrée, séjour, 3 chambres, cuisine indépendante, salle de bains, salle d'eau. Balcon. Cave et 2 parkings en sous-sol. Disponible en octobre 2014.

Loyer mensuel C.C. : 2 145,00 €

Classe d'énergie : NC



SURESNES

Promenade Sisley, proche T2 Belvédère. Immeuble neuf référencé "Habitat et Environnement". Au 4^{ème} étage avec ascenseur, un 5 pièces duplex de 125,80 m² comprenant : entrée, séjour, 4 chambres, belle cuisine aménagée, 2 salles de bains, 2 wc, placard et 2 balcons de 6,90 m² chacun. 2 emplacement de parking et 1 cave en sous-sol.

Loyer mensuel C.C. : 3 150,00 €

Classe d'énergie : B ---> 72,5 kWh

Vous aussi vous envisagez de vendre ou de louer votre bien ?

Nous sommes à la recherche d'Appartements et Maisons pour répondre à la demande pressante de nos nombreux clients. Notre équipe commerciale peut vous apporter toute son expérience, son efficacité, sa rapidité d'intervention grâce à sa bonne connaissance du marché, la diversité de ses métiers et la souplesse de ses structures.

Contactez Sylvie Poirot - Elias Allame ou Mathieu Coge qui se tiennent à votre disposition au :

01 41 16 50 50

22 rue Edgar Quinet - 92400 Courbevoie - Face gare de Bécon-Les-Bruyères

Fax. : 01 41 16 50 91 - e-mail : contact.morvan@meqsa.fr

Les informations susceptibles d'être recueillies par notre société font l'objet d'un traitement informatique destiné à la réalisation d'opérations de négociations immobilières. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à notre siège social dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus. Pour ne plus recevoir de courriers électroniques de notre part, veuillez nous envoyer à l'adresse e-mail indiquée ci-dessus un message électronique mentionnant en objet "désabonnement".

www.meqsa.com