

COMMUNE DE PUTEAUX
(HAUTS-DE-SEINE)



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIÉTÉ

d'un immeuble sis :
n°35, rue de la République

Parcelle cadastrée section Q n°289

Diagnostic technique préalable

Cabinet Denis BRACHET
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Paris
17, rue du Sergent Bauchat - 75012 PARIS
Tél. : 01.44.74.36.80 – Fax : 01.44.74.36.89
contact@cabinet-brachet.fr

Dossier : 08 1918-1
24 juillet 2009
Mis à jour le :

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

État apparent de l'immeuble

Diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble achevé depuis plus de quinze ans établi en application des dispositions de l'article L111-6.2 du Code de la Construction et de l'habitation.

I. Rappel réglementaire

Art. L. 111-6.2 (créé par la Loi. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite Loi SRU, art. 74, I)

« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. »

II. Description de la mission

Le présent rapport porte sur la constatation de l'état apparent de l'immeuble. Il est établi au vu du constat visuel effectué depuis les parties communes, sans investigations spéciales ni démontages.

Le présent rapport ne saurait en aucune manière constituer un diagnostic des possibles pathologies de l'immeuble ni contenir d'éventuelles prescriptions sur les travaux à entreprendre.

La liste des contrats d'entretien courant sur l'immeuble est issue des informations transmises par le propriétaire à la date du 20 mai 2009. Il n'est pas fait interprétation des contrats.

III. Description générale de l'immeuble

L'immeuble objet du présent diagnostic, est constitué d'un bâtiment dénommé « Minerve III » de dix-huit étages élevé sur deux niveaux de sous-sol, de construction industrielle du début des années 1980. Le bâtiment est situé en retrait de la rue de la République au nord du terrain et en retrait de la rue Arago à l'est du terrain. A l'ouest, il est séparé d'un bâtiment dénommé « Minerve II » par des joints de dilatation.

Un jardin est situé au nord et à l'est, une voie privée au sud dont l'accès est commandé par une barrière automatique.

Des ventilations du sous-sol aboutissent dans les espaces extérieurs.

Les façades sont faites de panneaux lourds préfabriqués en béton.

Les ouvertures (portes et fenêtres) sont en aluminium.

La couverture est constituée de toitures terrasses :

- inaccessibles aux dix-huitième et dix-neuvième étages, la protection est composée de graviers,
- accessibles aux niveaux inférieurs car utilisée par les occupants de l'immeuble (du treizième au seizième étage), la protection est composée de dallage.

L'ensemble des éléments constitutifs du clos et du couvert semblent être d'origine et témoignent d'un entretien régulier.

L'immeuble comporte deux sous-sols occupant une partie de l'emprise, auxquels on accède par un escalier extérieur ou par la cage principale. Un hall, un escalier et trois ascenseurs distribuent tous les niveaux.

L'immeuble dispose du chauffage collectif, de la VMC et de deux colonnes vide-ordures.

IV. État apparent de la solidité du clos et du couvert

1. Ouvrages constituant l'ossature

Nous n'avons pas noté en sous-sol de dégradation des parties apparentes des murs porteurs ou des fondations.

Les murs extérieurs, les façades et les planchers ne font apparaître aucune dénivellation, décalage ou inclinaison notoire.

L'escalier en béton pour la desserte des étages et du sous-sol est en bon état.

Le sol des parkings en béton est en bon état apparent. Sa peinture présente des traces régulières d'usure. Le plafond est en béton brut. L'ensemble est en bon état apparent.

Une fuite est cependant visible au deuxième sous-sol, au droit de l'emplacement de stationnement n°141 : de l'eau coule du plafond au goutte à goutte de façon ininterrompue.

2. Ouvrages assurant le clos

Les joints de dilatation côté rue de la République sont couverts par un couvre-joint en zinc au niveau du sol, partiellement recouvert de mousses, et par un couvre-joint en aluminium sur la façade, en bon état apparent.

Le joint de dilatation côté voie privée n'est pas couvert.

Les murs de clôture sur rue sont en bon état apparent. Les clôtures du jardin côté rue Arago sont un peu déformées. Les ventilations situées en rez-de-chaussée dans les espaces verts sont en bon état apparent.

Toiture terrasse du dix-neuvième étage : Elle n'a pas été vue.

Toiture terrasse du dix-huitième étage : Elle est en bon état apparent général. Les graviers sont répartis également sur toute sa surface. Des plantes parasites poussent partout. Les grilles des descentes pluviales sont déformées. Les acrotères sont en bon état apparent, leur couverture est en bon état apparent, et les relevés sont en bon état apparent.

Une cheminée en métal est penchée et son chapeau pare pluie est cassé.

Toitures terrasses des étages inférieurs : Elles ont été observées à partir du dix-huitième étage. Elles sont en bon état apparent (acrotères protégés, dalles au sol visibles non cassées). Les échelons métalliques permettant la pose d'une échelle pour aller d'une terrasse à l'autre sont rouillés.

Une cheminée en pvc n'a plus sa protection chapeau pare pluie.

Sur les toitures terrasses des étages inférieurs se trouvent certains ventilateurs d'extraction, dans des espaces clos par des grillages. Sur la toiture terrasse du dix septième étage, seule visible correctement, ces grillages existants sont en bon état apparent, mais ne sont pas tous de la même hauteur, et certains sont manquants. Dans ces espaces nous avons noté la présence de divers jouets et pots vides qui y sont entreposés. Dans un de ces espaces réservés, un arbre parasite fait déjà plusieurs mètres de haut, et des plantes poussent entre les dalles.

L'amélioration des accès terrasses est prévu sur 2009.

Les fenêtres sont en bon état apparent (châssis aluminium).

Les portes d'entrée de l'immeuble côté rue de la République sont vitrées, les cadres sont en aluminium. Sur une des portes, un élément d'un battant est manquant. La porte d'entrée de l'immeuble côté voie privée, vitrée avec châssis en métal, est en bon état apparent. La porte d'entrée du local poubelles donnant sur la voie privée, en métal plein, est en bon état apparent.

V. Conduits et canalisations collectives

1. Eau

Les canalisations d'eau potable visibles depuis les parties communes sont en bon état apparent.

Le local branchement eau est propre et en bon état apparent. Les vannes générales présentent des signes importants de corrosion. Deux segments sont plus récents, comprenant le compteur général, et un raccord en pvc avec vanne. Un départ vers « EF puisage » ne comporte pas de compteur, et un départ vers « EF arrosage » comporte un compteur. Ces deux départs sont repérés et en bon état apparent. Deux plaques au sol doivent permettre l'accès au local branchement égout situé au deuxième sous-sol. Elles sont très rouillées et encrassées et n'ont pas été ouvertes.

Les descentes d'eau de pluie visibles en sous-sols sont en bon état apparent. Des traces de corrosion sont visibles au niveau du sol.

Les canalisations d'évacuation en fonte et en gré sont en bon état apparent. On remarque quelques traces de rouille et de coulures au niveau de certains branchements, ainsi que quelques traces de fuites anciennes. Un branchement neuf a été créé en pvc. Le local branchement égout n'a pas été vu.

Une fuite existe au droit de la place de stationnement n°55, l'eau s'écoule de façon continue.

Les canalisations d'eau chaude dans les parties communes sont repérées dans les sous-sols et en bon état apparent, avec quelques légères traces de rouille aux jonctions. Le calorifugeage des conduits est en bon état apparent et présente de rares dégradations.

2. Chauffage

Les canalisations de chauffage dans les parties communes sont repérées dans les sous-sols et en bon état apparent, avec quelques légères traces de rouille aux jonctions. Le calorifugeage des conduits est en bon état apparent et présente de rares dégradations.

Les gaines techniques du réseau de chauffage et d'eau chaude situées dans les étages sont propres et vides d'objets parasites. De rares leviers de manoeuvre des vannes sont cassés ou absents. Les gaines du rez-de-chaussée sont encombrées d'objets parasites.

3. Ventilation Mécanique Contrôlée

Les éléments du réseau de VMC visibles en toiture terrasse sont en bon état apparent :

- ✓ Les ventilateurs d'extraction n'ont pas été observés de façon suffisante pour contrôler leur fonctionnement,
- ✓ Le réseau aéraulique est en bon état apparent mais la peinture est abîmée,
- ✓ Les caissons de piquage terrasse sont en bon état apparent mais la peinture est abîmée,
- ✓ Les bouches d'air neuf et les bouches d'extractions ne sont pas visibles des parties communes.

4. Installation électrique

Deux panneaux électriques nommés « ventilateur » sont situés aux premier et deuxième sous-sols : Celui situé au deuxième sous-sol porte la mention de vérification au 17-06-06 tandis que celui du premier sous-sol ne porte aucune mention.

Le local général électrique situé au premier sous-sol est propre. Des objets y sont entreposés.

Le local électrique situé sur le palier du premier sous-sol est propre et les boîtiers sont repérés. Mais l'éclairage ne fonctionne pas.

Le local services généraux situé sur le palier du premier sous-sol est propre et les boîtiers sont repérés.

Le local électrique situé sur chaque palier du rez-de-chaussée au dix septième étage est propre, les compteurs individuels par lot sont dans une gaine fermée. Les locaux du rez-de-chaussée et du premier étage sont encombrés.

Le réseau télécom de Neuf Cegetel est propre et bien entretenu : un boîtier au premier sous-sol avec des branchements repérés, et un local sur chaque palier du rez-de-chaussée au dix-septième étage. Seul celui du rez-de-chaussée est un peu encombré. Les autres sont propres, vides et repérés.

Le système de contrôle d'accès est en état de fonctionnement (digicode et interphone). Des travaux de maintenance ont été réalisés en 2007.

Une sortie de fil électrique sous boîtier simple et étanche est visible dans le jardin sur rue de la République, sans raccord.

5. Conduits de gaz

L'immeuble n'est pas raccordé au réseau gaz.

VI. Équipements communs et de sécurité

1. Ascenseurs

Les trois ascenseurs sont en bon état apparent. Les cabines sont propres, mais n'ont pas d'affichage du rappel des règles de sécurité ou d'urgence. Une modernisation des ascenseurs a été entreprise en 2008 (échéance 2013-2015).

L'accès au local machinerie ascenseurs situé dans le sas du dix huitième étage n'est pas fermé à clef (note sur la porte « Ne pas fermer à clef. Clef perdue »). Seul le sas d'accès est fermé à clef.

Les dernières visites de contrôle sont datées du 25-05-09 pour les ascenseurs A et B et du 18-06-09 pour l'ascenseur C.

2. Portes automatiques de garages

Le bâtiment dispose de parkings en sous-sols.

L'accès au parking souterrain est commandé par deux portes basculantes en état de fonctionnement.

L'accès à la voie privée est commandé par une barrière automatique en état de fonctionnement.

3. Chauffage

L'immeuble dispose d'une sous-station. Des travaux d'amélioration ont été réalisés en 2006.

L'ensemble des installations est en bon état d'entretien et de fonctionnement, mis à part une fuite.

La maintenance est assurée par un prestataire extérieur selon un contrat d'exploitation avec Cegelec.

La dernière visite mensuelle a été faite le 07-07-09.

L'immeuble dispose d'un adoucisseur, dans lequel le dernier ajout de sel a été fait par la société amec-spie en date du 13-12-07.

On note la présence de calcaire sur le branchement d'un réservoir.

4. Sécurité incendie

La mise en conformité de la sécurité incendie a été réalisée en 2006.

L'immeuble dispose d'un système de désenfumage dans la cage d'escalier.

L'immeuble dispose d'une colonne sèche avec vidange au premier sous-sol.

L'immeuble dispose d'éclairage de secours dans les sous-sols. Le réseau a été modernisé en 2008. Un local batterie situé au rez-de-chaussée est moyennement propre : de vieilles batteries présentent de nombreuses traces de coulures. Dans un autre local se trouve un « redresseur chargeur H3300 ». Le local et l'appareil sont propres.

Le bac à sable est plein et pelle et seau sont présents, tandis qu'au premier sous-sol il manque la pelle.

Des extincteurs sont présents dans l'immeuble, révisés à la date de 06-2009, sauf celui situé dans le LCR du rez-de-chaussée, révisé à la date de 12-2007.

5. Colonnes de vide-ordures.

L'immeuble est équipé de deux colonnes de vide-ordure. Les locaux situés sur chaque palier du premier au dix-septième étage sont propres et équipés d'un point d'eau.

Les vidoirs sont en bon état apparent.

Le local de réception des ordures est propre et en bon état apparent.

6. Autres équipements

Les autres éléments d'équipements visibles sont les suivants :

Eclairage extérieur. Les équipements sont en bon état apparent. L'amélioration de l'éclairage est prévue sur 2009.

Pompes de relevage. Les boîtiers de commande sont en bon état apparent et repérés par des numéros. Le remplacement des pompes de relevage est prévu sur 2009.

Le surpresseur n'a pas été vu, mais son remplacement est prévu sur 2009.

Informations relative aux contrats d'entretien

Équipement	Type de contrat	Période	Entreprise
Chaufferie – Primaire	Fourniture de chaleur	01-09-2002	Enertherme
VMC sanitaire (logement, moteur, extracteur...)	P2	20-11-07 au 31-12-10	Poncet
Ascenseur		01-05-08 au 31-12-10	Kone
Sécurité incendie (extincteur, bac, seau, hors chaufferie)		01-02-07 au 31-01-10	Ycars
Porte de parking		01-01-06 au 31-12-10	Kone
Sécurité incendie (colonne sèche, tirez lâchez compris lanterneaux et treuil, commande co2, dad, grille de ventilation, porte coupe feu, baes...)		30-06-08 au 30-06-10	SPEM
Compteur individuel d'eau chaude		25-07-02 et avenant du 15-07-08 au 31-12-10	Ista
Chaufferie	entretien P2 + P3 et travaux de mise en conformité	01-07-07 au 30-06-15	Cegelec
Dératisation, désinsectisation, désinfection		01-10-05 au 30-09-11	CIG
Espace vert		01-04-07 au 31-12-11	Frasnier

Fait à Paris, le 24 juillet 2009

Le Chargé de l'affaire

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

État apparent de l'immeuble

ANNEXE DESCRIPTIVE

I. Typologie générale

a) Nature de la construction :

Construction de type régional

Construction traditionnelle

✓ Construction industrialisée

Type d'immeuble :

Isolé



mitoyen

enclavé

sur rue



autre

Date estimée de la construction : 1980

b) État apparent :

Aspect général de l'immeuble :

Neuf

Entretenu



Médiocre

Délabré

II. Constat visuel

1. Solidité du clos et du couvert

c) Ouvrages constituant l'ossature:

Fondations visibles en sous sol :

Fondations

Neuf

Entretenu

Médiocre

Délabré

Sols

Neuf

Entretenu

Médiocre

Délabré

Ouvrage en superstructure:

Poteaux, poutres, voile, dalle...

Neuf

Entretenu

Médiocre

Délabré

Sol, terrasse, terre-plein...

Neuf

Entretenu

Médiocre

Délabré

Façades

Neuf

Entretenu

Médiocre

Délabré

d) Ouvrages assurant le clos

Menuiseries :

1) Fenêtres :				
❖ Métal	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Portes :				
❖ Métal	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
3) Volets :				
❖ Métal	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
4) Charpente - SANS OBJET -				

Couverture

❖ Terrasse	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
------------	------	-----------	----------	---------

2. Conduits et canalisations collectives

a) Eau

1) Alimentation eau froide				
❖ Galva	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Alimentation eau chaude				
❖ Galva	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
3) Évacuation				
❖ Fonte	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
❖ Grès	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
❖ PVC	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

b) Chauffage

1) Colonne distribution	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) VMC	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

c) Installation électrique

1) Colonnes de distribution	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Distribution, éclairage	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

d) Courants faibles

1) Interphone, vidéophone, code	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Réseau télévision, câble	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

e) Conduits de gaz

- Pas de gaz dans l'immeuble

3. Équipements communs et de sécurité

a) Ascenseurs

1) Fonctionnement	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Aspect	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

b) Portes automatiques de garages

1) Fonctionnement	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Aspect	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

c) Chauffage

1) Fonctionnement	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Aspect	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

d) Sécurité incendie

1) Aspect	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Châssis de désenfumage	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
3) Éclairage de secours	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

e) Colonnes de vide-ordures

4) Aspect du local	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
5) Vidoir	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

4. Autres équipements

1) Pompes	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
2) Surpresseurs	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré
3) Pompes de relevage	Neuf	Entretenu	Médiocre	Délabré

Remarques :

- Équipements non visibles.