

## EXAMENS TECHNIQUES

Le Contrôle technique d'un bien immobilier correspond à un diagnostic partiel ou total du bâti, il s'agit d'un examen des locaux et équipements concernés. Il peut être indispensable dans le cadre d'une acquisition, d'une mise en copropriété et plus généralement pour entretenir et préserver son patrimoine.

### ❑ Diagnostic dans le cadre d'un immeuble de plus de 15 ans mis en copropriété :

« Art. L. 111-6-2. - 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. »

Après l'article 46 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un **article 46-1** ainsi rédigé : « Art. 46-1. - Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

### ❑ Diagnostic dans le cadre du carnet d'entretien :

En effet certains renseignements complémentaires peuvent être décidés par l'assemblée générale comme d'incorporer des études techniques dans le carnet d'entretien. Il peut s'agir d'un diagnostic partiel ou total du bâti ou de diagnostic amiante, plomb, termites...

## VERIFICATION ET CONSEILS TECHNIQUES SUR SITE

Un technicien qualifié dresse sur place un inventaire complet et précis des désordres susceptibles de mettre en cause la stabilité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble après observation visuelle des éléments accessibles composant le bâti. Il établit un rapport indiquant tous les points vérifiés et spécifie ceux pour lesquels une anomalie a été constatée, il préconise une intervention et son degré d'urgence.

## AUDIT DES EQUIPEMENTS - CONFORMITE – SECURITE

Le contrôle technique permet de vérifier l'état des principaux équipements : réseaux, étanchéité, ventilation, sanitaire, ascenseur, chaufferie, électricité, sécurité-incendie, contrôle d'accès, parking, égout ...

Mise à disposition des moyens d'investigations spécifiques tels que inspection par caméras miniaturisées, analyses thermographiques par relevés infrarouges.

## ETAT DES STRUCTURES

Les points de contrôle vérifiés sont les suivants : charpente, poutres, murs extérieurs et intérieurs, planchers, escaliers, sous-sol, fondations si apparentes. Chaque rubrique fait l'objet d'une description sommaire et de l'indication d'un constat de l'état des lieux .