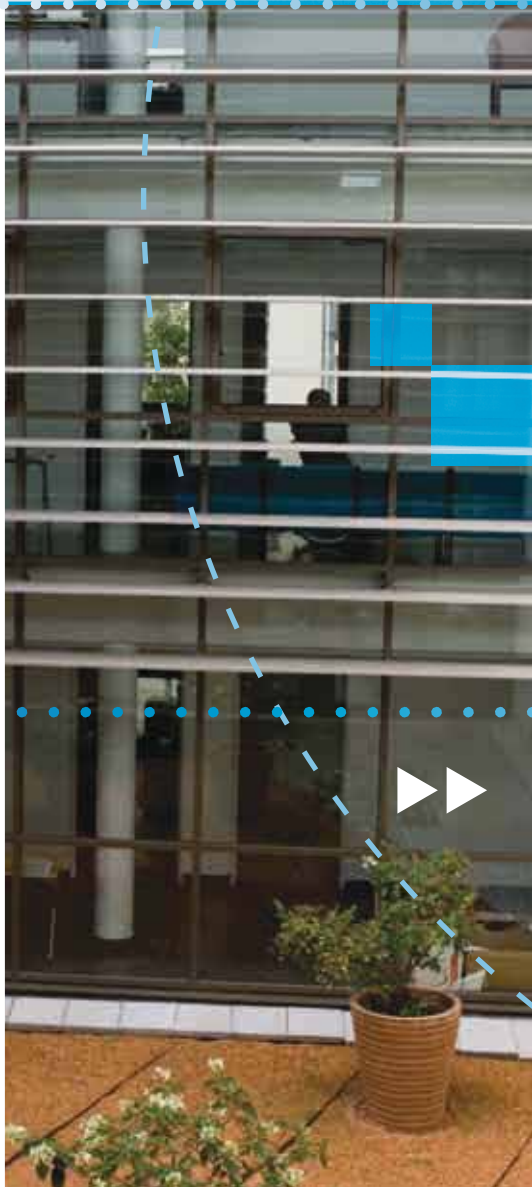


Édition novembre 2010



# *Patrimoine immobilier*



## Obligations des propriétaires et gestionnaires



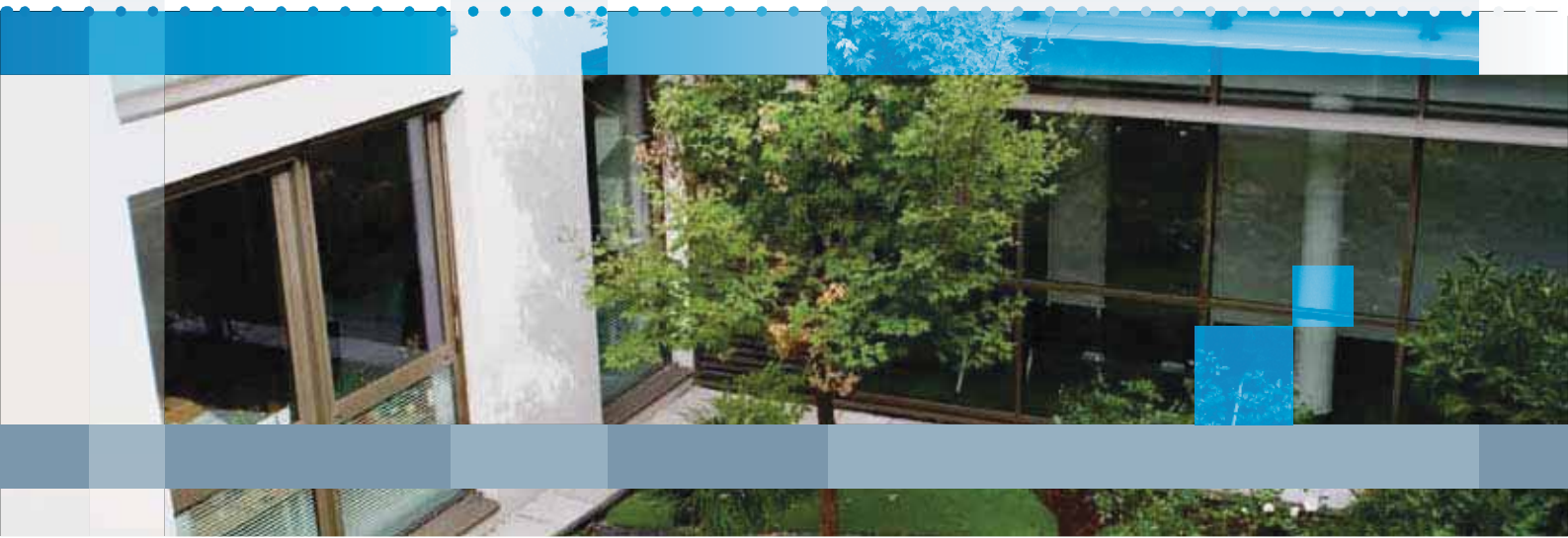
**SOCOTEC**

*Votre partenaire en maîtrise des risques*



	DOMAINE	VALIDITÉ	QUI EST CONCERNÉ?	CONTENU
	<b>AMIANTE</b> <b>Bâtiments concernés</b> tous ceux dont le permis de construire est antérieur au 1 <sup>er</sup> juillet 1997	DTA doit être tenu à jour	<b>Propriétaire</b> d'immeuble bâti (hors parties privatives des habitations)	<b>Code de la santé publique, art. R1334-25 et R1334-26</b> <b>Gestion courante des bâtiments</b> Obligation de procéder, avant le 31 décembre 2005 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante accessible sans travaux destructifs ;</li> <li>▶ à la constitution et à la mise en place du Dossier Technique Amiante et de sa fiche récapitulative (le contenu de ce document est défini par l'Arrêté du 22 août 2002).</li> </ul>
		Illimité	<b>Vendeur</b> d'un immeuble bâti (sans exception)	<b>Code de la santé publique, art. L1334-13 et L1334-24</b> Obligation de fournir un constat de présence ou d'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante accessibles sans travaux destructifs. Ce constat doit être accompagné de la localisation précise et de l'état de conservation des matériaux amiantés (Arrêté du 22 août 2002).
		Jusqu'à la démolition Jusqu'aux travaux concernés	<b>Démolition</b> d'un immeuble bâti <b>Maître d'ouvrage</b> (travaux dans un bâtiment existant)	<b>Code de la santé publique, art. R 1334-27</b> Repérage de l'amiante avant démolition (Arrêté du 2 janvier 2002).  Repérage de la présence d'amiante dans les composants avant travaux. Prestation contribuant à l'évaluation des risques prévue dans le Code du travail.
	<b>PLOMB</b> <b>Bâtiments concernés</b> bâtiments d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1 <sup>er</sup> janvier 1949	6 ans	<b>Propriétaire</b> d'immeuble d'habitation collectif : parties communes	<b>Code de la santé publique, art. L1334-5 et L1334-8</b> Obligation de faire établir un CREP (Constat de risque d'exposition au plomb) : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ avant tous travaux dans les parties communes d'habitation susceptibles de provoquer une altération des revêtements ;</li> <li>▶ dans toutes les parties communes des immeubles d'habitation (avant le 12 août 2008).</li> </ul>
			<b>Propriétaire bailleur</b> d'un logement	<b>Code de la santé publique, art. L1334-5 et L1334-7</b> Établissement d'un CREP (Constat de risque d'exposition au plomb) pour tous les nouveaux contrats de location de logement (à partir du 12 août 2008).
		1 an	<b>Vendeur</b> d'un logement	<b>Code de la santé publique, art. L1334-5 et L1334-6</b> Obligation de faire établir un CREP (constat de risque d'exposition au plomb) : exonération de la garantie des vices cachés si le constat de risque d'exposition au plomb a moins d'un an.
		Jusqu'aux travaux concernés	<b>Maître d'ouvrage</b> (travaux dans un bâtiment existant)	Repérage de la présence de plomb avant travaux. Prestation contribuant à l'évaluation des risques prévue dans le Code du travail.
	<b>TERMITES</b> <b>Bâtiments concernés</b> tous ceux qui sont situés dans des zones déclarées à risque par arrêté préfectoral	6 mois	<b>Vendeur</b> d'un immeuble bâti	<b>Code de la construction, art. L133-6 et L271-4 à L271-6</b> Obligation de faire procéder à un état relatif à la présence de termites lors de la vente d'un bien immobilier.
			<b>Propriétaire</b>	<b>Code de la construction, art. L133-4</b> Obligation de déclarer en mairie la présence de termites dès qu'il en a connaissance.
		<b>Maître d'ouvrage</b> (travaux dans un bâtiment existant)	<b>Code de la construction, art. L133-5</b> Obligation du maître d'ouvrage ou de la personne mandatée de traiter les déchets de bois et matériaux infestés et d'en faire la déclaration en mairie.	

	<b>Installations intérieures de GAZ</b> Bâtiments d'habitation de plus de 15 ans	3 ans	<b>Vendeur</b> d'un logement	<b>Code de la construction, art. L134-6 et L271-4 à L271-6</b> Obligation de faire procéder à un état de l'installation intérieure de gaz afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.
	<b>Installations intérieures d'ÉLECTRICITÉ</b> Bâtiments d'habitation de plus de 15 ans	3 ans	<b>Vendeur</b> d'un logement	<b>Code de la construction, art. L134-7 et L271-4 à L271-6</b> Obligation de faire procéder à un état de l'installation intérieure d'électricité afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.
	<b>DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)</b> <b>Bâtiments concernés</b> définis dans le CCH	10 ans	<b>Construction</b> ou extension d'un immeuble  <b>Vendeur</b> d'un immeuble bâti  <b>Location</b> d'un immeuble	<b>Code de la construction de l'habitation, art. L134-1 à L134-5</b> Obligation de réaliser un DPE "Neuf" lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment.  <b>Code de la construction de l'habitation, art. L134-1 à L134-5</b> Obligation de réaliser un DPE "Vente".  <b>Code de la construction de l'habitation, art. L134-1 à L134-5</b> Obligation de réaliser un DPE "location".
	<b>RADON</b> Les obligations dans ce domaine concernent 30 départements	10 ans	<b>Exploitants</b> de certains ERP (établissements d'enseignement y compris internats, établissements sanitaires et sociaux avec hébergement, établissements thermaux et pénitentiaires)	<b>Code de la santé publique, art. R1333-15 et 16 et Arrêté du 22 juillet 2004</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ mesure du niveau d'activité volumique.</li> <li>▶ suivi de l'activité volumique tous les dix ans.</li> <li>▶ tenue à jour d'un registre mentionnant             <ul style="list-style-type: none"> <li>- les mesures réalisées,</li> <li>- les actions simples mises en oeuvre,</li> <li>- les travaux effectués.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>ASCENSEURS</b> <b>Bâtiments concernés</b> tous ceux qui sont équipés d'ascenseurs	5 ans	<b>Propriétaires</b> d'installations d'ascenseurs  <b>Propriétaires</b> d'installations d'ascenseurs	<b>Code de la construction et de l'habitation, art. L125-2-1</b> Mise en sécurité des installations d'ascenseurs existantes. Objectifs de sécurité définis dans l'article R125-1-1 du CCH. Dispositifs minimaux à mettre en oeuvre définis dans l'article R125-1-2 à R125-1-4 du CCH.  <b>Code de la construction et de l'habitation, art. L125-2-3</b> Le contrôle technique quinquennal établi selon les articles R125-2-2 à R125-2-4 a pour objet : a) de vérifier que les appareils sont équipés des dispositifs de sécurité prévus et que ceux-ci sont en bon état ou que les mesures équivalentes sont effectivement mises en oeuvre ; b) de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.
	<b>SÉCURITÉ INCENDIE</b> <b>Bâtiments concernés</b> habitations dont le permis de construire est postérieur au 5 mars 1986	1 an (vérification et entretien)  Permanent (registre et travaux)	<b>Propriétaires</b> d'un immeuble collectif d'habitation	<b>Arrêté du 31 janvier 1986</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Entretien des installations de sécurité (art.101). Vérification des installations de sécurité (art.101). Tenue d'un registre de sécurité (art.101).</li> <li>▶ S'assurer que le niveau de sécurité existant est maintenu quels que soient les travaux ou transformations réalisés (art.102).</li> </ul>



# Socotec est à vos côtés pour optimiser la gestion de votre patrimoine

- ▶ Réalisation des diagnostics - initial et final - liés à l'amortissement dit "de Robien".
- ▶ Constat de conformité aux normes minimales de surface et d'habitabilité des logements en vue de l'obtention de prêts conventionnés ou à taux zéro.
- ▶ Repérage des canalisations en plomb (NF P 41021) et analyse de la concentration en plomb dans l'eau selon les prescriptions du Code de la santé publique, article R1321-15.
- ▶ Réalisation de tous diagnostics techniques : solidité, sécurité, acoustique, thermique, sanitaire (...) en fonction de vos objectifs.
- ▶ Mise en place du dossier sanitaire immobilier (légionelles, amiante, plomb, aération, radon).
- ▶ Mise en place d'une politique de gestion technique du patrimoine : installation et paramétrage du logiciel Antilope, recensement et diagnostic du patrimoine, etc.
- ▶ Assistance technique :
  - faisabilité de projets de rénovation, de transformation ou d'extension ;
  - analyse des conséquences d'un changement de destination des locaux ;
  - modélisation et calculs de la capacité portante des structures existantes, etc.
- ▶ Contrôle technique des travaux de réhabilitation.
- ▶ Vérification périodique de l'état et du comportement d'un ouvrage.
- ▶ Formation du personnel technique.



**CARNET  
D'ENTRETIEN  
D'IMMEUBLE**  
**Bâtiments concernés**  
toutes habitations collectives

Carnet à tenir  
à jour

**Syndic**  
d'un immeuble  
en copropriété

**Loi du 10 juillet 1965, statut de la copropriété**  
Obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble en copropriété, contenu défini dans le Décret du 30 mai 2001.



**ACCESSIBILITÉ  
AUX PERSONNES  
HANDICAPÉES**  
**Bâtiments concernés**  
établissements recevant  
du public (ERP)

Diagnostic de  
l'accessibilité  
à effectuer  
avant  
le 01/01/2011

**Propriétaires**  
d'ERP des 4 premières  
catégories

**Code de la construction R111-19-9**  
Établissement d'un diagnostic de l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP des 4 premières catégories.  
Ce diagnostic :  
- analyse la situation de l'établissement ou de l'installation au regard des obligations définies,  
- décrit les travaux nécessaires pour les respecter,  
- établit une évaluation du coût de ces travaux.

Mise en  
accessibilité  
à réaliser pour  
le 10/02/2015

**Propriétaires**  
d'ERP de toutes  
les catégories

**Code de la construction, art. L111-7-3**  
Réalisation de l'accessibilité aux personnes handicapées pour tous les ERP existants.



**GARANTIE  
DE SURFACE**  
**Bâtiments concernés**  
habitations en copropriété

État  
de la superficie  
de la partie  
privative

**Vendeur**  
d'un logement  
en copropriété

**Loi 96-1107 et Décret 97-532**  
Réalisation d'un mesurage de la superficie de la partie privative du lot de copropriété.

Surface  
habitable de  
la chose louée

**Bailleur**  
d'un logement

**Loi du 6 juillet 1989**  
Amélioration des rapports locatifs. Indication de la surface habitable de la chose louée dans le contrat de location.



**DIAGNOSTIC  
DE MISE  
EN COPROPRIÉTÉ**  
**Bâtiments concernés**  
habitations de plus de 15 ans  
mises en copropriété

Réalisation  
d'un diagnostic  
de mise en  
copropriété

**Propriétaire**  
d'immeuble  
de logements créant  
une copropriété

**Code de la construction, art L111-6-2**  
Réalisation 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.

# Propriétaires, gestionnaires de patrimoine immobilier

## SOCOTEC VOUS AIDE À RÉPONDRE À VOS OBLIGATIONS



DR 10 03

Réalisation : Studio Graphique Socotec - Photographies : [www.dureuilphoto.com](http://www.dureuilphoto.com)



Consultez nos implantations sur  
[www.socotec.fr](http://www.socotec.fr) et prenez contact avec  
l'agence Socotec la plus proche de chez vous.

