

OFFRE TECHNIQUE & COMMERCIALE Diagnostic Technique Global

**3 impasse du Général Berthouart
A TOULOUSE (31200)**

Copropriétés à Chauffage Individuel



Votre interlocuteur technique :

Raphael MERY
06 73 91 82 59 • rmery@ascaudit.com

Votre interlocuteur commercial :

Wulfran DIGEON
06 28 31 73 74 • wdigeon@ascaudit.com

Nos Agences :

Aix-en-Provence – Bordeaux – Chambéry
Ile-de-France - Lyon – Lille - Nancy – Nantes - Rennes
Rouen - **Toulouse**

Validité du document 31.03.2018

1. Préambule

Le DTG, défini par la loi ALUR du 24 mars 2014 et précisé par décret le 28 Décembre 2016, permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Il comprend :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements collectifs**
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique**
- Un état des lieux des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir (plomb, amiante, termites si concernés...)**
- Les possibilités d'amélioration concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble**
- Un budget prévisionnel des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, sur les 10 prochaines années.**

Les conclusions du DTG sont présentées lors de l'Assemblée Générale des copropriétaires qui suit la réalisation du diagnostic et le dossier est intégré par le Syndic au carnet d'entretien de l'immeuble (tel que prévu au décret 2001-477 du 30 mai 2001).

Les copropriétaires votent ou non, à la majorité simple, un plan pluriannuel de travaux qui est représenté en A.G. chaque année. Le syndic propose chaque année l'élaboration du plan pluriannuel de travaux ou les décisions relatives à sa mise en œuvre (art L131-2 du CCH).

2. Pourquoi faire réaliser un DTG par ASCAUDIT Energie ?

Le DTG a pour objectif, de donner une vision patrimoniale de votre bien. Il doit mettre en évidence de manière simple et ordonnée les points forts et les axes d'amélioration de votre bâtiment en termes de confort, de sécurité, de potentiel d'économie d'énergie, de conformités réglementaires, d'optimisation de l'exploitation et projeter les actions à mener sur votre immeuble pour une période de 10 ans.

ASCAUDIT Energie via ses équipes, s'engage à vous apporter son expérience, ses expertises et une méthodologie adaptée à vos besoins via les points suivants :

- Présenter une équipe projet constitués **d'Experts 100% ASCAUDIT Energie** (Architecte, Ingénieur Bâtiment, Ingénieur Thermicien, Spécialiste Ascenseur,) **et pilotés par un Chef de Projet Expérimenté**
- Posséder une **connaissance du fonctionnement de la copropriété** depuis plus 12 ans
- Détenir un savoir-faire complémentaire en **Maitrise d'œuvre** (accompagnement travaux)
- Avoir une **approche très exhaustive** du DTG afin de couvrir **l'intégralité du bâtiment et de ses équipements**
- Décrire les actions à mener de manière simple et précise :
 - Catégorie (Structure, Electricité, Ascenseur, Chauffage, Maintenance,...)
 - Description
 - Classification (Sécurité, Confort, Economie d'énergie, Santé,...)
 - Degrés d'urgence (Court, Moyen, Long)
 - Coût
- Fournir via le rapport final un véritable outil d'aide à la décision vous permettant de connaître, d'anticiper et **d'arbitrer vos futures dépenses.**

3. Détail de notre accompagnement – Méthodologie de réalisation de la mission

a. Lancement et Préparation de la mission

Lancement de la mission :

- Recueil des informations documentaires



- ✓ Echange téléphonique avec le Syndic et le référent de la copropriété (Président du CS, pilote du projet,...)
- ✓ Envoi d'une note précisant le déroulement de la mission et son planning

Analyse documentaire :

- ✓ Etudes des audits réalisés le cas échéant (DPE ou Audit Energétique)
- ✓ Examen des Diagnostics techniques obligatoires (Amiante, Ascenseur...)
- ✓ Analyse des interventions réalisés (Dates, fréquences, récurrence)
- ✓ Analyse des devis et travaux effectués récemment

b. Visite de site

- ✓ Rencontre du Conseil Syndical
- ✓ **Visite d'un échantillon d'appartements représentatifs**
- ✓ Analyse du bâti (Structure et Enveloppes)
- ✓ Identification de pathologies
- ✓ Analyse des équipements techniques
- ✓ **Identification de problèmes acoustiques (Option)**
- ✓ Conformité à la réglementation incendie
- ✓ Analyse de l'accessibilité des parties communes
- ✓ Etat des réseaux d'eaux, électriques et des équipements
- ✓ **Réalisation du Diagnostic Energétique**
- ✓ Reportage photographique



c. Rédaction du rapport



- ✓ Implication de l'ensemble des experts ASCAUDIT Energie
- ✓ Définition des actions par métiers
- ✓ Classification selon le degré d'urgence
- ✓ Qualification des objectifs : Normes, Sécurité, Confort, Economies d'énergie, ...
- ✓ Valorisation des actions

d. Définition du Plan de Travaux à 10 ans

- ✓ Intégration des scénarios provenant de l'Audit Energétique ou des préconisations du DPE
- ✓ Synthèse présentée via un plan de travaux à 10 ans
- ✓ Actions définies et priorisées
- ✓ Recensement des actions par métiers
- ✓ Qualification des objectifs : Normes, Sécurité, Confort, Economies d'énergie, ...

PRÉCONISATIONS	ANNÉES										+	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Travaux de première urgence sur structure	12 000											
Mise en conformité ascenseur	900											
Echangeur ECS	900											
Reprise étanchéité / garde-corps			16 000	7 500								
Réparations frais de chauffage / régulation	8000	10 000										
Coffre de volets roulants						6 000						
Isolation Planchers bas								30 000				
Ravalement vers 2025/2030												170 000
TOTAL TTC - 94 400€	18 000	20 000	16 000	7 500	-	6 000	-	30 000	-	-	-	170 000

Les points clés de notre mission :

- ✓ Un seul interlocuteur pour votre copropriété qui coordonne nos experts internes
- ✓ Une fiabilité dans l'estimation des coûts des travaux réalisés à partir de **notre expérience en Maitrise d'œuvre** et d'une base de devis interne de plus de 1 500 offres.

4. Détail de notre accompagnement – Réunions et Rapports remis

a. Réunions et échanges avec le Conseil syndical et le syndic



Les échanges avec le conseil syndical et le syndic sont essentiels pour la réussite du DTG. Le succès de la mise en œuvre des actions identifiées dépend beaucoup de la bonne collaboration de l'ensemble des parties prenantes en amont.

Ces différentes phases d'échanges sont les suivantes :

- ✓ Phase de lancement : Echanges téléphoniques avec le Syndic et le référent
- ✓ Visite de site : Réunion sur site avec le référent et les membres du CS
- ✓ Réunion présentation rapport* : Réunion en CS avec le syndic
- ✓ Présentation en AG* : Réunion de présentation aux copropriétaires

*Réunions proposées en option car non obligatoires dans le cadre du DTG, mais fortement recommandées par ASCAUDIT Energie.

b. DTG – La Synthèse

La synthèse de notre rapport est un document de 7 pages.

Ce document très accessible à l'ensemble des copropriétaires peut être intégré à une convocation en AG.

Elle comprend les points suivants :

- ✓ Caractéristiques de la copropriété
- ✓ Etat des lieux Global
- ✓ Liste des actions à mener sur le bâti
- ✓ Liste des actions à mener afin de lever les non conformités
- ✓ Liste des actions d'amélioration énergétique à envisager
- ✓ Liste des actions permettant d'améliorer l'exploitation
- ✓ Plan de travaux valorisés sur 10 ans

c. DTG – Le rapport global



La version finale du rapport global est un document très complet, avec une synthèse. Ce rapport comprend :

- ✓ Analyse de l'état du bâti et des équipements
- ✓ Des vues graphiques et des schémas permettant de localiser de façon précise les pathologies
- ✓ Description des travaux nécessaires à la pérennité du bâtiment
- ✓ Intégration des données venant de l'audit Energétique ou DPE
- ✓ Vérification du respect des obligations réglementaires
- ✓ Préconisations valorisées d'amélioration de la maintenance et de l'entretien de l'immeuble
- ✓ Valorisation des travaux/actions à entreprendre
- ✓ Informations sur l'impact des travaux en matière de valorisation patrimoniale et notamment la « valeur verte »

Les points clés de notre mission :

- ✓ Une description pédagogique des actions à entreprendre
- ✓ Un plan d'action basé sur notre expertise et sur le ressenti et les besoins des copropriétaires
- ✓ Une analyse multitechnique exhaustive (Bâti, Performance Energétique, VMC, Ascenseur, Réseaux, Incendie et Accessibilité)

5. Montant des honoraires

Intitulé	Intervenant	Prix Total en € HT
Diagnostic Energétique	Ingénieur thermicien	1 200 € HT
Analyse du bâti et de l'état apparent des parties communes Conformité Réglementaire Amélioration de l'exploitation	Ingénieur du bâtiment	1 800 € HT

Montant en € HT	3 000,00
Montant TVA (20%)	600,00
Montant Total TTC	3 600,00

Missions à la vacation (cochez la case souhaitée) :

- Présentation du rapport en AG par le Chef de Projet ASCAUDIT Energie (480 € TTC) - **Préconisé**.....
- Identification de problématiques acoustique (Selon la méthodologie QUALITEL) (680 € TTC)
- Suivi et mise à jour annuel du plan de travaux (480 € TTC / An)

Modalités de facturation et de règlement :

- 30% d'acompte à la commande
- 70% à la remise du Rapport

Délai de paiement : **Comptant à réception de facture**

Maitre d'ouvrage ou son représentant Bon pour Accord
Signature et cachet
Date :

ASCAUDIT ENERGIE
Signature et cachet
Date :19/11/2018

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

a. MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION

Les prestations effectuées par le Prestataire porteront sur les organes visibles ou accessibles sans démontage. La méthode d'intervention sera déterminée exclusivement par l'intervenant d'ASCAUDIT Energie.

L'intervention du Prestataire ne portera pas sur :

- La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquels l'installation est implantée,
- La vérification des dispositifs de protection contre l'incendie dans l'immeuble
- L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs du bâtiment
- La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est-à-dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage.

Notre mission est une prestation de conseil et d'assistance technique. Elle se limite à la fourniture d'informations, aussi complètes et objectives que possible, sur les différentes options techniques envisageables afin de résoudre les problèmes signalés ou détectés, sans engagement réciproque pour la mise en œuvre.

b. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DU CLIENT

Le donneur d'ordre s'engage à laisser libre accès à toutes les parties du bâtiment. En cas d'impossibilité d'accéder à une partie de l'installation, ASCAUDIT Energie établirait un pré rapport et non un rapport définitif mentionnant uniquement les parties visitées. Le (ou les) re-déplacement(s) pour accéder à la (ou les) pièce(s) non visibles lors de notre premier passage seront facturés 200 € HT (deux cents euros hors taxes).

Le donneur d'ordre s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires, aussi bien humain que matériel (échelles, ...), afin que notre intervenant puisse effectuer sa mission dans les meilleures conditions de sécurité possible suivant les normes de sécurité conformes aux codes du travail. Le client s'engage à prévenir ASCAUDIT Energie en cas de présence d'amiante avant toute intervention.

En cas de changement de propriétaire ou de mandataire le cédant s'engage à inclure dans son acte de cession l'obligation, pour l'acquéreur de poursuivre jusqu'à son terme le contrat en cours. Le client transmettra en outre à son successeur les rapports et recommandations et en général toutes correspondances qui ont pu lui être adressés par ASCAUDIT Energie à l'occasion de l'exécution de ses missions. Il appartient au cessionnaire de réclamer ces pièces, si elles ne lui ont pas été transmises. Le prestataire ne peut être tenu pour responsable de la non transmission de ces documents.

c. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DU PRESTATAIRE

Les obligations du Prestataire consistent en l'exécution des prestations de service, conformément aux règles de l'art et avec toute la diligence à laquelle on peut normalement s'attendre de la part d'un professionnel.

Dans la mesure où le Prestataire serait conduit dans le cadre de sa mission, à effectuer diverses demandes de renseignements d'ordre technique auprès du prestataire de maintenance, la présente dûment acceptée par le client ou par son représentant, constituerait un mandat express. Ce dernier donne autorisation au Prestataire d'effectuer auprès de tous tiers les actes et formalités qui seront la conséquence directe de ses interventions.

La responsabilité du Prestataire ne pourra en aucun cas être recherchée pour les conséquences d'interventions de tierces personnes, physiques ou morales même si elles font suite à des préconisations du Prestataire.

d. TEXTES ET NORMES APPLICABLES

Dans le cadre de sa mission, le prestataire prendra en compte l'ensemble des réglementations (qui concernent l'équipement) effectives à la date de signature de la commande.

e. INTERETS MORATOIRES

Les termes de paiement ne peuvent être retardés sous quelque prétexte que ce soit, même litigieux et aucune réclamation sur la qualité d'un rapport n'est suspensive du paiement de la facture. Selon décret n°2012-1115 du 2 octobre 2012, nous rappelons que depuis le 1er janvier 2013, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire de 40 € pour frais de recouvrement s'ajoute systématiquement aux pénalités de retard (1,5 x taux légal).

f. TRIBUNAL COMPETENT

En cas de litige entre le Client et ASCAUDIT, un arbitrage sera demandé à un expert désigné en commun entre les deux parties. Cet expert remettra son rapport dans les 15 jours suivant sa saisine. Si une des deux parties refuse la conclusion proposée par l'expert ainsi désigné, le litige sera réglé par voie de justice, le tribunal compétent étant le TRIBUNAL dont dépend le demandeur.