

COPROPRIÉTÉS : À PARTIR DU 1^{er} JUILLET 2020, ATTENTION AUX DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE



Par

Yannick AINOUCHE,
PDG d'Exim Expertises -
Adhérent de la Chambre
des Diagnostiqueurs
Immobiliers FNAIM



Depuis le 1^{er} juillet 2020, une liste minimale des documents, dont les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble, doit figurer sur l'extranet de la copropriété.

En effet, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié le dernier alinéa de l'article 18 I de la loi du 10 juillet 1965 pour préciser qu'un décret fixera la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Pour rappel, cette nouvelle disposition précise que le syndic professionnel doit proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25.

QUELS DOCUMENTS DOIVENT FIGURER SUR L'EXTRANET DE COPROPRIÉTÉ ?

Le décret du 23 mai 2019 fixe ainsi la liste minimale des



documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en

application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;

- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble, en cours de validité ;
- Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires, en cours de validité ;

- L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- Le contrat de syndic en cours.

Au total, c'est donc une vingtaine de documents qui sont concernés dont « les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité », à savoir :

- le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) parties communes ;
- le Diagnostic technique amiante (DTA) ;
- le DPE collectif (diagnostic de performance énergétique) ;
- et éventuellement, le Diagnostic technique global (DTG).

UNE VIGILANCE PARTICULIÈRE DOIT ÊTRE APPORTÉE POUR LE DTA :

On le voit tous les jours sur le terrain, le nombre de DTA demeurent incomplets (voire inexistant) malgré leur fonction essentielle pour l'information des occupants de l'immeuble et pour la prévention des risques. En cas de doute, il est donc primordial de les remettre à niveau.

Quand faire réaliser un DTA ?

Le rapport de DTA doit être communiqué par le ou les



propriétaires du bâtiment à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux d'entretien ou de réparation dans l'immeuble bâti. Si le DTA a été réalisé avant le 1^{er} janvier 2013, il doit être complété par un repérage complémentaire, de nouveaux matériaux ayant été ajoutés à la liste de repérage.

Le DTA doit également faire l'objet d'un repérage complémentaire plus poussé afin de répondre à ces nouvelles obligations :

- avant tous travaux ;
- pour la vente du bien en tout ou partie ;
- lors de la visite périodique des matériaux de la liste A ;
- ou au plus tard avant le 31 janvier 2021.

Obligation de mise à jour ?

Des événements peuvent déclencher l'obligation de réaliser un repérage complémentaire et une mise à jour du DTA avant le 1^{er} février 2021 :

- pour la vente de l'un des appartements de la copropriété : un repérage complémentaire doit être

réalisé en même temps que l'état mentionnant la présence ou l'absence de produits contenant de l'amiante mentionné à l'article R. 1334-29-9 du code de la Santé publique) ;

- pour une évaluation de l'état de conservation de matériaux ou produits de la liste A : ce repérage complémentaire doit être réalisé en même temps que la prochaine évaluation de l'état de conservation de matériaux ou produits de la liste A.
- avant la réalisation de travaux : ce repérage complémentaire doit être réalisé avant tous travaux susceptibles de libérer des poussières des matériaux ou produits de la liste B.

En tout état de cause, si le bâtiment n'est pas concerné par l'un de ces trois cas de figure, un repérage indépendant et complémentaire des extérieurs du bâtiment, doit être réalisé et intégré au DTA existant sans attendre la date butoir du 1^{er} février 2021. ■

POUR ALLER PLUS LOIN

- Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne
- Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

CE QUE LA CDI FNAIM RECOMMANDE AUX SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ POUR LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :

1. S'assurer d'être en possession de tous les diagnostics techniques concernés ;
2. S'assurer qu'ils soient bien à jour ;
3. Vérifier qu'ils soient au format dématérialisé.