

## Pré-étude - Diagnostic technique global

Le diagnostic technique global comporte cinq volets : l'état apparent des parties communes, la situation du syndicat, les améliorations possibles, la performance énergétique, et la liste chiffrée des travaux à dix ans. Les trois derniers supposent l'accès aux archives et aux contrats.

Renvoyez cette fiche par courriel à [contact@dglmexpertises.fr](mailto:contact@dglmexpertises.fr), ou remplissez-la en ligne sur [www.dglmexpertises.fr/pre-etude/](http://www.dglmexpertises.fr/pre-etude/) - c'est plus rapide. Ce que vous ne savez pas, laissez-le vide : nous le verrons ensemble. Un champ vide vaut mieux qu'une réponse approximative, qui fausserait votre devis.

### Qui remplit cette fiche

Votre nom \* (Prénom et nom)

À quel titre ?

- ☐ Syndic
- ☐ Conseil syndical
- ☐ Copropriétaire
- ☐ Bailleur
- ☐ Maître d'ouvrage
- ☐ Architecte ou maître d'oeuvre
- ☐ Entreprise de travaux

Votre courriel \* ([vous@exemple.fr](mailto:vous@exemple.fr))

Votre téléphone \* (06 12 34 56 78)

### L'immeuble

Adresse complète \* (Numéro, rue, code postal et commune)

Nombre de bâtiments (1, 2, 3...)

Nombre de cages d'escalier

C'est le nombre de cages, plus que la surface, qui commande la durée d'une visite.

Nombre de niveaux (R+4, avec ou sans sous-sol)

Nombre de lots principaux \* (Une estimation suffit)

Année de construction ou du permis \*

Elle commande le périmètre du repérage : avant juillet 1997, l'amiante est présumée présente.

---

Y a-t-il un ascenseur ?

- ☐ Oui  
☐ Non  
☐ Je ne sais pas

## L'accès et le calendrier

Les locaux sont-ils occupés ? \*

C'est la question qui déplace le plus une intervention. Des locaux vides se visitent d'un trait ; des locaux occupés supposent de prévenir chaque occupant, de fixer des rendez-vous, et parfois de revenir. Sur un repérage avant démolition, un bâtiment encore occupé change le mode opératoire.

- ☐ Entièrement occupés  
☐ Partiellement occupés  
☐ Entièrement vides  
☐ Je ne sais pas

Précisions sur l'occupation

Une date de libération connue nous permet de caler l'intervention au bon moment plutôt que de venir deux fois.

---

Comment accéder sur place

---

---

---

Contraintes d'accès connues

- ☐ Locaux techniques fermés  
☐ Sous-sol inaccessible  
☐ Toiture non accessible  
☐ Présence d'occupants à prévenir  
☐ Aucune

Vos délais (Assemblée générale, démarrage de chantier, échéance réglementaire...)

---

## La demande

Ce qui motive la demande \*

- ☐ Obligation légale

- ☐ Mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans
- ☐ Préparation d'un programme de travaux
- ☐ Vote de l'assemblée générale
- ☐ Procédure administrative en cours

Date de la prochaine assemblée générale

Un diagnostic remis après l'assemblée fait perdre un an.

---

## L'état de l'immeuble

Destination de l'immeuble

- ☐ Habitation
- ☐ Mixte habitation et commerces
- ☐ Bureaux
- ☐ Autre

Équipements communs présents

Chaque équipement appelle un examen et une estimation de renouvellement.

- ☐ Chauffage collectif
- ☐ Eau chaude sanitaire collective
- ☐ Ascenseur
- ☐ VMC collective
- ☐ Chaufferie
- ☐ Vide-ordures
- ☐ Parking en sous-sol
- ☐ Espaces verts
- ☐ Portail ou contrôle d'accès
- ☐ Aucun

Travaux importants des dix dernières années

---

---

Désordres connus ou signalés

Ce qui est déjà connu oriente l'examen : rien ne se perd à le dire.

---

## Les documents et la situation du syndicat

Le carnet d'entretien est-il tenu ?

- ☐ Oui, à jour
- ☐ Oui, incomplet
- ☐ Non
- ☐ Je ne sais pas

Documents disponibles

Les volets 2 et 3 du diagnostic reposent sur ces pièces.

- ☐ Règlement de copropriété et état descriptif
- ☐ Procès-verbaux des trois dernières assemblées
- ☐ Contrats d'exploitation (chauffage, ascenseur)
- ☐ Plans de l'immeuble
- ☐ Rapports de contrôle technique
- ☐ Diagnostics antérieurs
- ☐ Budget et comptes du syndicat

Un DPE collectif ou un audit énergétique existe-t-il ?

Le diagnostic global l'intègre : s'il existe et reste valable, il n'est pas à refaire.

- ☐ Oui, de moins de dix ans
- ☐ Oui, plus ancien
- ☐ En cours
- ☐ Non
- ☐ Je ne sais pas

Situation financière du syndicat

Le deuxième volet du diagnostic porte sur la situation du syndicat. Cette réponse reste entre nous.

- ☐ Saine
- ☐ Impayés significatifs
- ☐ Procédure en cours
- ☐ Je préfère en parler de vive voix

## Les pièces à joindre

Cochez ce que vous joignez. Les pièces marquées d'une étoile conditionnent un prix ferme : sans elles, notre réponse reste une fourchette. Vous pouvez aussi les déposer en ligne sur [www.dglmexpertises.fr/pre-etude/](http://www.dglmexpertises.fr/pre-etude/) - elles nous parviennent en une seule

fois.

☐ **Règlement de copropriété et état descriptif de division \***

Ils délimitent ce qui relève des parties communes - donc le périmètre exact de la mission, et ce que nous facturons.

☐ **Procès-verbaux des trois dernières assemblées générales \***

Ils disent ce qui a été voté, reporté ou refusé. Un immeuble qui a déjà rejeté des travaux ne se traite pas comme un immeuble neuf au dossier.

☐ **Plans de l'immeuble \***

Masse, niveaux, sous-sol. Ils nous évitent de découvrir une aile ou un vide sanitaire le jour de la visite.

☐ **Diagnostics déjà réalisés \***

DTA, repérages amiante, DPE, audit énergétique. Un repérage existant peut réduire la mission - parfois beaucoup.

☐ **Carnet d'entretien de l'immeuble**

Il retrace les travaux déjà faits : ce qui est neuf n'a pas besoin d'être réexaminé.

☐ **Contrats d'exploitation en cours**

Chauffage, ascenseur, ventilation. L'état réel des équipements ne se lit pas seulement à l'oeil.

☐ **Derniers rapports de contrôle technique**

Ascenseur, électricité, gaz, sécurité incendie. Ils signalent les réserves déjà connues.

☐ **Devis et factures des travaux récents**

Ils datent les interventions et donnent les prix pratiqués sur l'immeuble - une base plus juste qu'un barème national.

☐ **Fiche synthétique de la copropriété**

Elle rassemble en une page ce que nous mettrions une heure à reconstituer.

☐ **Budget prévisionnel et derniers comptes approuvés**

Le volet financier du diagnostic global s'appuie dessus : sans eux, la projection de charges reste théorique.

☐ **Montant du fonds de travaux**

Il conditionne ce que la copropriété peut engager, et donc l'ordre dans lequel nous priorisons.

4 pièces essentielles sur 11.