

Pré-étude - Plan pluriannuel de travaux

Le plan pluriannuel projette les travaux sur dix ans et les chiffre. Il s'appuie sur le diagnostic technique global lorsqu'il existe, et sur la performance énergétique de l'immeuble.

Renvoyez cette fiche par courriel à contact@dglmexpertises.fr, ou remplissez-la en ligne sur 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)

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...)

Le champ d'application

Le permis de construire a-t-il plus de quinze ans ? *

C'est la délivrance du permis qui compte, et non la réception des travaux.

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Je ne sais pas

Nombre de lots principaux * (Le seuil de cinquante lots commande le calendrier)

Ce qui existe déjà

Un diagnostic technique global a-t-il été réalisé ? *

Un diagnostic global de moins de dix ans dispense d'une grande partie du travail : le plan s'y adosse.

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

Un DPE collectif existe-t-il ?

- ☐ Oui
- ☐ En cours
- ☐ Non
- ☐ Je ne sais pas

Un fonds de travaux est-il constitué ?

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ En cours de constitution
- ☐ Je ne sais pas

Des travaux sont-ils déjà votés ou programmés ?

Le plan doit les intégrer plutôt que les ignorer.

L'état de l'immeuble

Équipements communs présents

- ☐ Chauffage collectif
- ☐ Eau chaude sanitaire collective

- ☐ Ascenseur
- ☐ VMC collective
- ☐ Chaufferie
- ☐ Parking en sous-sol
- ☐ Espaces verts
- ☐ Aucun

Travaux importants des dix dernières années

Date de la prochaine assemblée générale (Pour caler notre délai sur le vôtre)

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/ - 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.

- ☐ 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.

- ☐ Diagnostic technique global s'il a déjà été réalisé *

Un DTG complet peut tenir lieu de projet de plan pluriannuel : s'il existe, la mission change de nature et de prix.

☐ Budget prévisionnel et fonds de travaux *

Le fonds est alimenté sur la base du montant des travaux du plan. Chiffrer sans le connaître revient à engager la trésorerie à l'aveugle.

☐ Factures d'énergie des parties communes

Elles situent la performance réelle, souvent loin de l'étiquette.

6 pièces essentielles sur 11.