

# PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

## LE VILLAGE PROVENCAL

Hameau de la GARRIGUE  
26 170 Mollans sur Ouvèze

57 LOTS dont bastidons privatifs et espaces communs en indivision



### Représentant maître d'ouvrage

#### GESTISSIMO

3 Avenue Henri Rochier  
26110 NYONS



### Bureau d'études

#### KDS AUDIT

84, Avenue Saint Lazare  
26200 MONTELMAR



## SOMMAIRE

1.	- SYNTHÈSE DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX.....	2
2.	- GÉNÉRALITÉS .....	6
3.	- AVANT PROPOS .....	8
4.	- ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS .....	11
5.	- PLAN DE TRAVAUX PLURIANNUEL SUR 10 ANS .....	39

Date de visite

28/03/2024

Date	Indice	Modifications	Rédacteur
24/04/2024	A	Document initial	M. CHARRAS

### 1. - SYNTHÈSE DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

#### Estimation de l'investissement de ces travaux pour la copropriété sur les 10 prochaines années

Les montants indiqués dans le présent rapport sont des estimations et/ou des évaluations sommaires. Elles ne peuvent en aucun cas se substituer à des devis et ne dispensent pas le donneur d'ordre de solliciter une mission de maître d'œuvre (mission proposée par KDS ECO dans un programme incluant une rénovation énergétique), ainsi que des devis auprès d'entreprises locales spécialisées RGE.

Les estimations sont données en € TTC, sont valables sur l'index à la date de rédaction de l'étude et n'incluent pas les variations tarifaires des 10 prochaines années. Elles sont indiquées sans taux d'intérêt sur un financement bancaire.

Les coûts d'un MOE (maître d'œuvre) de conception et de suivi de chantier, de bureau de contrôle, de CSPS (Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé), d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) ne sont pas indiqués dans cette étude.

De même les opérations spéciales induites comme les éventuels repérage amiante avant travaux, le désamiantage, le traitement de pathologies spécifiques ..., ou autres ne sont pas comprises dans les estimations.

Les estimations de coût de travaux sont données à titre indicatif et devront impérativement être complétées par des devis d'entreprises avant réalisation des travaux, de préférence basés sur un cahier des charges indiquant le qualitatif et le quantitatif des prestations.

### Evaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation de la copropriété

Le Village Provençal - Viste mars 2024	DESCRIPTION DES TRAVAUX	ETAT	MONTANTS (exprimés en € TTC)			MONTANTS GLOBAUX (€)
			URGENT	Dans les 3 ans	De 4 à 10 ans	
<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b>						<b>30 300 €</b>
Espaces verts	Maintien d'un entretien strict pour raisons de sécurité incendie (voir dans rapport, place Nabab). Coût d'entretiens en cours de contrat	Vert				- €
Divers		Orange				- €
Mobiliers urbains	Poursuivre la réfection des parties dégradées du revêtement béton en respectant une qualité de matériaux et une homogénéité de teinte.	Vert				- €
Limites de parcelle et clôtures		Vert				- €
Enrobés et voiries		Vert				- €
Venelles		Orange			25 000 €	25 000 €
Divers	Réfection du revêtement bitume dégradé de la surface plane, en haut de la pente menant à la piscine.Reprendre toute la surface pour un rendu homogène.	Orange			2 500 €	2 500 €
Murets, dallages, escaliers extérieurs	Nettoyage des blocs de boîtes aux lettres	Orange			300 €	300 €
Boîtes aux lettres		Orange			2 500 €	2 500 €
Eclairage	Généralisation de l'éclairage solaire par détection pour couvrir l'intégralité des espaces communs, particulièrement des venelles	Orange			2 500 €	2 500 €
Stationnement ouvert	Dépose des éclairages au sol si pas d'utilité comme support.	Vert				- €
Espaces jeux		Vert				- €
<b>ÉLÉMENTS DE STRUCTURE</b>						<b>42 000 €</b>
Accès et clôtures	Maçonner les fixations des poteaux métalliques du grillage souple.	Orange			2 000 €	2 000 €
Douches extérieures et pédiluve	Finalisation rapide du remplacement des douches projet douches et poursuite de l'étude pédiluve en cours.	Rouge				- €
Plage du bassin	Création d'un espace dédié sécurisé, en extérieur avec bac de rétention pour la filtration à placer à l'extérieur pour stopper la corrosion du local	Vert				- €
Local technique et fonctionnement		Orange		5 000 €		5 000 €
Bassin	Faire réaliser par des professionnels au moins 2 devis pour la réfection du revêtement des bassins. Coque ? Liner ? Prix indicatif cicontre variable selon option retenue.	Orange			35 000 €	35 000 €
<b>ÉLÉMENTS DE CLOS</b>						<b>30 000 €</b>
Le Club	Elaborer un projet pour réhabilitation du lieu incluant le traitement d'étanchéité. Rappeler par affiches l'interdiction de stockage sauf accord préalable. Lots de travaux d'étanchéité et de menuiseries à coordonner. Prix estimatif ci contre .	Vert				- €
Buvette et pièce attenante		Vert				- €
Espace "le Damier"		Orange			30 000 €	30 000 €

<b>ÉLÉMENTS DE TOITURE</b>						- €
Etat général						- €
<b>LOCAL POUBELLES</b>						800 €
Etat général	Entretien des portes à prévoir (type lasure) Installation d'un bloc étanche pour l'ampoule Contrôles périodiques du toit. Débarrasser les encombrants et faire un rappel d'interdiction de stockage sauvage.			800 €		800 €
<b>SÉCURITÉ INCENDIE</b>						- €
Équipements (Extincteurs, éclairages de sécurité)						- €
<b>EAUX PLUVIALES</b>						1 000 €
Regard	Nettoyage des grilles d'eaux pluviales pour évacuation sans débordement.			1 000 €		1 000 €
<b>COÛT GLOBAL COPROPRIÉTÉ € TTC</b>				- €	6 800 €	97 300 €
						104 100 €

**Cela représente un investissement sommairement estimé à 104100€ sur 10 ans**

Les diagnostics complémentaires peuvent faire apparaître des investissements supplémentaires à intégrer dans le plan pluriannuel ci-dessus.

Les coûts de ces travaux ne sont pas à imputer au seul « Village Provençal » du fait de l'indivision de certains lots importants tel que la piscine par exemple.

Il n'est pas réalisé ici une répartition de ces coûts, mais une indication globale.

Les travaux décrits dans ce PPPT ne tiennent pas compte de la répartition entre indivisaires.

Aussi, il ne peut pas être reproché au « Village Provençal » la non-réalisation de tout ou partie de ces derniers puisque non décisionnaire unique.

**2. - GÉNÉRALITÉS**

Fiche d'identité de la copropriété

Désignation	Détail
Nom de la copropriété Adresse CP Ville  Nombre de lots au total  Année de construction Situation dans une zone ABF	Le Village Provençal Hameau de la Garrigue 26170 Mollans sur Ouvèze  57 lots au total Les Bastidons à usage d'habitations privées ne sont pas concernés par ce PPPT 1977 Non
Référence cadastrale Altitude Zone Climatique	000/0B/0722 442 m H2d
Immatriculation du syndicat de copropriété Présence d'un carnet d'entretien Présence d'une fiche synthétique	AC7-719-644 Oui Oui

### Syndic de Copropriété

Désignation	Détail	
Nom du Syndic Adresse CP Ville  Gestionnaire  Courriel	GESTISSIMO 3 Avenue Henri Rochier 26110 Mollans sur Ouvèze  Mr CLIER Mathieu  mathieu.clier@gestissimmo.com	

### Bureau d'études

Désignation	Détail	
Nom du Bureau d'Études Adresse CP Ville  Téléphone  Courriel Contact	KDS AUDIT 84, Avenue Saint Lazare 26 200 Montélimar  04 75 98 55 35  audit@kdsgroupe.fr Mr CHARRAS Mathieu Mr KWIA TEK David	

### 3. – AVANT PROPOS

#### Le PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de travaux), de quoi s'agit-il ?

Le PPPT est un rapport présentant une liste de travaux collectifs à engager au sein d'une copropriété.

Le PPPT a ainsi pour objectif de prévoir, d'anticiper et de planifier les travaux à entreprendre dans les parties communes, tout en ayant un aperçu des dépenses associées. En devenant obligatoire pour certaines copropriétés, le PPPT s'inscrit dans la stratégie gouvernementale visant à atteindre la neutralité carbone.

Ce document abouti au vote en assemblée générale par la copropriété de la mise en œuvre d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux).

#### Contenu du PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de travaux)

Le PPPT comporte :

- Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants.
- Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

Les travaux retenus dans le PPT et leur échéancier, votés en assemblée générale, doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

#### Vote du PPT (Plan Pluriannuel de travaux)

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux. Ces modalités sont votées à la majorité des voix de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Si le projet fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 ans, le syndic doit alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT à l'ordre du jour de cette assemblée. Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

### Textes de référence

---

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000043977289/2023-01-01/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289/2023-01-01/) Article 14-2

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924> Article 171

### Spécificités du PPPT « Le Village Provençal » :

En accord avec les représentants des copropriétaires et le syndic Gestissimo, représenté par Mr CLIER Mathieu, Il a été défini que la mission du PPPT excluait l'analyse du DPE collectif, non réalisé du fait du caractère individuel des lots d'habitations. Le PPPT ne concernera que l'investigation des parties communes, à savoir :

- Les espaces verts/Mobiliers urbains
- Limites de parcelle
- Les Venelles
- Murets, dallage, escaliers extérieurs
- L'éclairage
- Stationnement ouvert
- Les espaces jeux
- La piscine
- L'espace « Club »
- La buvette
- Le Damier
- Le local poubelle

*Certains de ces lots étant en indivision, il ne sera pas effectué de répartition au tantième des coûts de travaux éventuels., exemple la piscine.*

## Codes de l'état de conservation

---

Pour apprécier le degré de conservation de chacun des éléments définis, 4 codes ont été choisis. Ils représentent l'état de conservation physique ou fonctionnel, le plus probable que l'on peut rencontrer pour l'élément.

Les codes de conservations sont les suivants :

A	Etat moyen à bon, voire neuf, fonction remplie	Rien à faire ou A prévoir
B	État médiocre, fonction partiellement remplie	A prévoir
C	Fin de vie ou Obsolescence, fonction non remplie	URGENT
SO	Sans objet	Sans objet

**4. - ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

**4.1. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

Espaces verts -

Description	État
<p>Les bâtiments à usage d'habitations ou collectifs sont entourés d'espaces verts très bien entretenus</p> <p>Illustrations :</p>    <p><i>Recommandation(s) :</i>  <i>Contrôles périodiques</i>  <i>Maintien des entretiens en cours</i></p>	<p style="text-align: center;">A</p>

Divers

I. Description	II. État
<p>Végétaux très proches d'un bastidon, place Nabab.</p>  <p><i>Recommandation(s) :</i> <i>Maintien d'un entretien strict pour raisons de sécurité incendie</i></p>	<p>B</p>

Mobilier urbain

Description	État
<p>Quelques bancs en bois répartis sur la copropriété. Très bon état général</p> <p>Illustration :</p>  <p>Recommandation(s) : Contrôles périodiques</p>	<p>A</p>

Limites de parcelle – Clôture

III.Description	IV.État
<p>Le Village Provençal n'est pas clôturé. Il est entouré de propriétés privées diverses, de chemins ruraux et communaux. Des lots spécifiques sont en indivision avec accès directs</p> <p>Recommandation(s) : Néant</p>	<p>A</p>

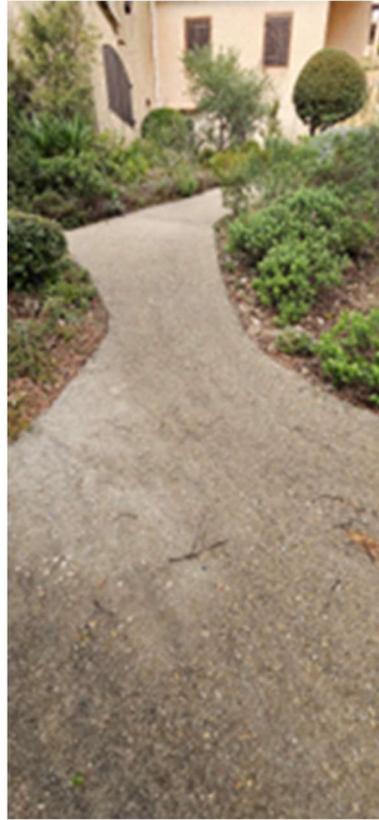
Enrobés et Voiries

Description	État
<p>La route bitumineuse (1) en amont et traversante est gérée par la mairie, ainsi que l'éclairage aux abords (voir chapitre éclairage)</p> <p>Un revêtement type clapicette pour un espace pétanque (2) et terrain sportif (3)</p> <p>Sable et gravier pour l'aire de jeux (4)</p> <p>Le revêtement du stationnement sera traité au chapitre stationnement extérieur.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>3</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>4</p> </div> </div> <p>L'état des revêtements décrit au-dessus est non dégradé et bien entretenu</p> <p><b>Recommandation(s) :</b></p> <p><i>Contrôles périodiques et maintien des entretiens</i></p>	A

Venelles

Description	État
<p>Les venelles représentent la majorité des espaces communs de circulation.            Le revêtement se compose de dalles béton gravillonnées gros grains            Leur état n'est pas homogène du fait d'un renouvellement parcellaire (photos ci-dessous de 1 à 3 pour le constat de dégradation et 4 et 5 pour les réfections</p> <p>Illustrations (non exhaustives) :            Eclats du revêtement, mousses végétales, déformations du revêtement.</p> <p style="text-align: center;">1</p>  <p style="text-align: center;">2</p> 	<p>B</p>

### Réfection



#### *Recommandation(s) :*

*Poursuivre la réfection des parties dégradées en respectant une qualité de matériaux et une homogénéité de teinte.*

## Divers

Description	État
<p data-bbox="140 506 1161 539">Revêtement bitumineux dégradé en haut de la pente menant à la piscine</p>  <p data-bbox="140 1473 411 1507"><b>Recommandation :</b></p> <p data-bbox="140 1525 1217 1671"><i>Comme évoqué lors de la visite avec les représentants des copropriétaires, il sera nécessaire de reprendre cette partie Il a été question d'une mutualisation lors de prochains travaux de ce type. Il serait préférable de couvrir toute la surface pour un rendu homogène</i></p>	<p data-bbox="1342 1122 1366 1155">B</p>

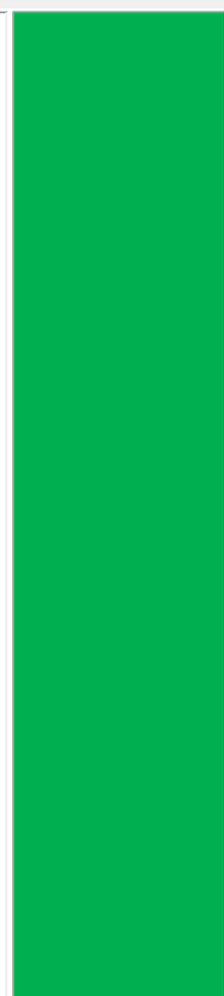
Murets, dallages pierre, escaliers extérieurs

Description	État
<p>Bon état général des murets et dallages en pierre (1 à 3)</p> <p>Illustrations :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>3</p> </div> <p>Marches extérieurs en dallage béton</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>4</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>5</p> </div> </div>	A

Escaliers vers local poubelles en béton avec rampe en bon état de conservation



*Recommandation(s) :*  
*Contrôles périodiques et maintien des entretiens*



**Boîtes aux lettres**

Description	État
<p>Blocs de boîtes plastiques en bon état Présence de salissures et mousses</p>  <p><i>Recommandation(s) :</i> <i>Nettoyage des blocs de boîtes aux lettres</i></p>	<p>B</p>

Eclairage

Description	État
<p>Eclairages automatiques publics aux abords de la route municipale traversante.</p>  <p><b>Recommandation(s) :</b>  <i>Contrôles périodiques et déclarations aux services techniques si dégradation.</i></p> <p><i>L'éclairage des communes était englobé dans la consommation municipale qui a exclu « le Village provençale » une fois constaté.</i>  <i>Les travaux engendrés pour un raccordement au réseau impliquent un coût très importé (évalué à 35 000 €) pour l'éclairage des communes uniquement.</i>  <i>Il a été mis en place un éclairage solaire avec détecteur de présence sur les réverbères existants (1 et 2), utilisés comme support.</i></p>	<p style="text-align: center;">B</p>



1



2

*L'éclairage au sol existants (3) devient quand à lui moins pertinent à conserver. Des pierres sont posées afin d'éviter que les couvercles ne s'envolent. Eclairage type lampe halogène raccordé par câblage apparent pour l'éclairage du terrain de pétanque (4)*



3



4

**Recommandation(s) :**

**Généralisation de l'éclairage solaire par détection pour couvrir l'intégralité des espaces communs, particulièrement des venelles**

**Dépose des éclairages au sol si pas d'utilité comme support.**

Stationnement ouvert

Description	État
<p>Stationnement privatif au Village Provençale dont la réfection totale est récente. Revêtement bitumineux et bordure béton. Stationnement sur gravier.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Recommandation(s) :</i> <i>Contrôles périodiques et entretiens réguliers.</i></p>	<p>A</p>

Espaces jeux

V.Description	VI.État
<p>Aire de jeux pour enfants (1) et terrain de sport (2) en bon état d'entretien (Matériel et revêtement)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>1</p>	<p>A</p>

2



Terrain de pétanque en bon état d'entretien (voir plus haut revêtement clapicette)

Espace ping Pong sous auvent charpente bois dont la couverture est récemment rénovée



**Recommandation(s) :**

*Entretiens réguliers et contrôles périodiques*

**Mur de tennis inutilisé**



**Recommandation (s)**

*Concertation interne pour valoriser ce lieu .et augmenter l'offre des airs de jeux*

## 4.2. PISCINE

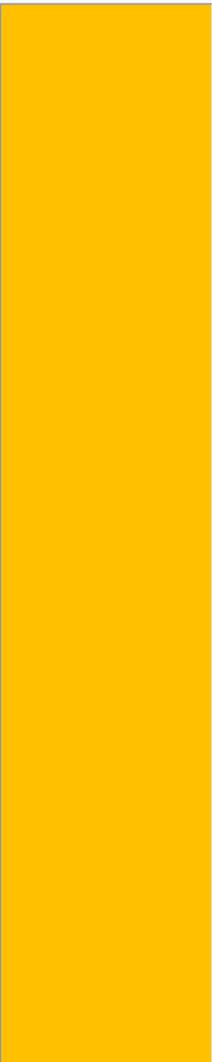
### Accès et clôtures

Description	État
<p>Accès par portillon sécurisé (2 accès). Réglementation affichée sur pancarte (1) Grillage rigide scellé de clôture en bon état (2)</p> <p>Grillage souple devant haies végétales (3) à contrôler. Piquet métallique à redresser. Main courante et pente d'accès en bon état (4)</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>1</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>2</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>3</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>4</p> </div> </div>	<p>B</p>

**Garde-corps aluminium et vitrage autour de la plage de la piscine**  
**Bon état**



*Recommandation(s) :*  
*Maçonner les fixations des poteaux métalliques du grillage souple.*



**Douches extérieures et pédiluve**

Description	État
<p>Anciennes douches extérieures déposées en attente d'un remplacement</p> 	<p>C</p>

## Réfection du pédiluve en cours de projet

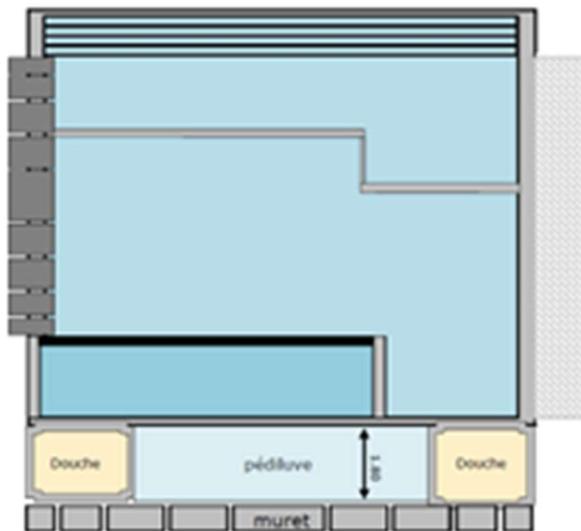
Document transmis ci-dessous.

### *Aménagements de la piscine - Pas du Ventoux (Hameau Garrigue)*

#### **Proposition finale**

1 long pédiluve devant la piscine des bébés, 1 douche de chaque côté et un muret sur lequel on pourra s'asseoir (muret doit permettre de retenir les écoulements d'eau et de boue en cas de fortes pluies ou d'orages). Dans ce cas-ci, il y aura une "surverse" qui permettra la récupération des eaux (elle existe déjà partiellement le long de la piscine) et une barrière le long du côté droit de la piscine. Cet aménagement oblige tout le monde à passer par une douche et dans le pédiluve avant d'aller dans l'eau.

**Rem** = largeur obligatoire du pédiluve = 180 cm.



#### **Recommandation(s) :**

**Finalisation du projet douches/ pédiluve en cours.**

Plage du bassin

Description	État
<p>Revêtement de la plage en bois traité. Bon état général</p>  <p><i>Recommandation(s) :</i> <i>Maintien de l'entretien et contrôles réguliers</i></p>	<p>A</p>

Local technique et fonctionnement

VII. Description	VIII. État
<p>Porte métallique en contrebas du bassin, ouvrant sur local technique (1). Présence de corrosion importante, ainsi qu'à l'intérieur du local (2)</p>  <p>1                      2</p>	<p>B</p>

Ancienne filtration Hors d'usage (3) à l'extérieur du local technique à déposer pour extraire les fluides de filtrations (4) du local qui sont à l'origine de la corrosion importante sur le matériel électrique et mécanique de fonctionnement du bassin.



3



4

**Recommandation(s) :**

*Création d'un espace dédié sécurisé ,en extérieur avec bac de rétention pour la filtration à placer à l'extérieur pour stopper la corrosion du local.*

## Bassin

Description	État
<p data-bbox="140 459 1217 577"><b>Bassin en coque polystyrène</b> Quelques dégradations de peinture du bassin sur pédiluve et dans le bassin principal</p>  <p data-bbox="148 1200 248 1234"><b>Détails</b></p>   <p data-bbox="140 1760 1217 1879"><b>Recommandation(s) :</b> <i>Faire réaliser par des professionnels au moins 2 devis pour la réfection du revêtement des bassins. Coque ? Liner ?</i></p>	<b>B</b>

### 4.3. ÉLÉMENTS DE CLOS

#### Le Club

Description	État
<p>Salle commune en accès libre en face de la piscine. Bon état général (voir chapitre sécurité incendie)</p>   <p>Toilettes PMR à disposition.</p>   <p><b>Recommandation(s) :</b> <i>Entretiens réguliers.et contrôles périodiques</i></p>	<p>A</p>

Buvette et pièce attenante

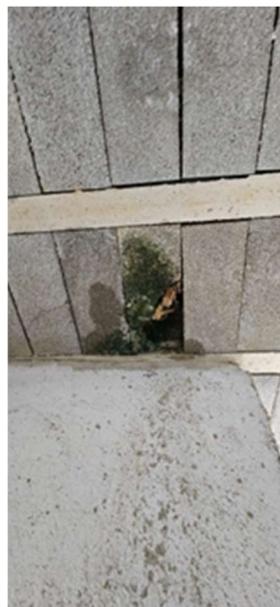
Description	État
<p>La buvette donnant sur l'extérieur n'est pas accessible au public. Le local attenant est dédié à un usage professionnel de préparation et de stockage.</p> <div data-bbox="331 539 545 992"></div> <div data-bbox="767 539 981 992"></div> <p><i>Recommandation(s) :</i> Entretiens réguliers et contrôles périodiques.</p>	<b>A</b>

Espace « Le Damier »

Description	État
<p>Cet espace de plein air est aujourd’hui inexploité.  Dallage béton, jardinière, et table d’orientation dégradée (1)  Cet espace présente de nombreuses dégradations. Les façades présentent d’importantes traces d’humidité (2), les menuiseries ne sont plus étanches (3),</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>3</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>3</p> </div> <p>La partie inférieure en béton brut (4) présente quelques traces d’infiltration du plancher haut et des murs. (5) Ce lieu est parfois utilisé pour du stockage ou du débarras abusif.</p>	<p>B</p>



4



5

**Recommandation(s) :**

***Elaborer un projet pour réhabilitation du lieu incluant le traitement d'étanchéité. Rappeler par affiches l'interdiction de stockage sauf accord préalable.***

#### 4.4. ÉLÉMENTS DE TOITURE

##### Etat général des toitures des parties communes

Description	État
<p>Bon état général constaté des couvertures tuiles et des charpentes quand visibles</p> <p>Illustrations (non exhaustives) :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="140 819 373 853"> <p>Place S. Lubrano</p>  </div> <div data-bbox="679 819 847 853"> <p>Espace jeux</p>  </div> </div> <p><i>Recommandation(s) :</i>  <i>Contrôles réguliers et entretien</i></p>	<p>A</p>

#### 4.5. LOCAL POUBELLES

##### Etat général

Description	État
<p>Local séparé donnant sur voie municipale. (1)            Containers différenciés avec rappel du tri sélectif (2)            Container verre en face (3)</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>1</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>2</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>3</p>  </div> </div>	<p>B</p>

2 Portes en bois non verrouillées. (4) Etat moyen  
PST sur poutres ; Aspect général non dégradé (5)  
Ampoule à nu sans protection  
Encombrants importants (6)



**Recommandation(s) :**

***Entretien des portes à prévoir (type lasure)***

***Installation d'un bloc étanche pour l'ampoule***

***Contrôles périodiques du toit.***

***Débarrasser les encombrants et faire un rappel d'interdiction de stockage sauvage.***

#### 4.6. SÉCURITÉ INCENDIE

##### Équipements (Extincteurs, éclairages de sécurité, ...)

Description	État
<p>Salle Club :</p> <p>Sécurité incendie (alarme incendie, extincteur, consignes)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div> <p>Recommandation(s) :</p> <p>Contrôles périodiques et entretiens réguliers</p>	A

#### 4.7. EAUX PLUVIALES

##### Regards

Description	État
<p data-bbox="140 600 884 636">Ex de grille d'eaux pluviales obstruée par végétation.</p>  <p data-bbox="140 1570 1193 1653"><i>Recommandation(s) :</i> <i>Nettoyage des grilles d'eaux pluviales pour évacuation sans débordement.</i></p>	<p data-bbox="1342 1133 1362 1169">B</p>

**5. – PLAN DE TRAVAUX PLURIANNUEL SUR 10 ANS**

Les estimations de coût de travaux sont données à titre indicatif et devront impérativement être complétées par des devis d'entreprises avant réalisation des travaux, de préférence basés sur un cahier des charges indiquant le qualitatif et le quantitatif des prestations.

**Evaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation de la copropriété**

Le Village Provençal - Viste mars 2024	DESCRIPTION DES TRAVAUX	ETAT	MONTANTS (exprimés en € TTC)			MONTANTS GLOBAUX (€)
			URGENT	Dans les 3 ans	De 4 à 10 ans	
<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b>						<b>30 300 €</b>
Espaces verts						- €
Divers	Maintien d'un entretien strict pour raisons de sécurité incendie (voir dans rapport, place Nabab). Coût d'entretiens en cours de contrat					- €
Mobiliers urbains						- €
Limites de parcelle et clôtures						- €
Enrobés et voiries						- €
Venelles	Poursuivre la réfection des parties dégradées du revêtement béton en respectant une qualité de matériaux et une homogénéité de teinte.				25 000 €	25 000 €
Divers	Réfection du revêtement bitume dégradé de la surface plane, en haut de la pente menant à la piscine.Reprendre toute la surface pour un rendu homogène.				2 500 €	2 500 €
Murets, dallages, escaliers extérieurs						- €
Boîtes aux lettres	Nettoyage des blocs de boîtes aux lettres				300 €	300 €
Eclairage	Généralisation de l'éclairage solaire par détection pour couvrir l'intégralité des espaces communs, particulièrement des venelles				2 500 €	2 500 €
Stationnement ouvert	Dépose des éclairages au sol si pas d'utilité comme support.					- €
Espaces jeux						- €
<b>ÉLÉMENTS DE STRUCTURE</b>						<b>42 000 €</b>
Accès et clôtures	Maçonner les fixations des poteaux métalliques du grillage souple.				2 000 €	2 000 €
Douches extérieures et pédiluve	Finalisation rapide du remplacement des douches projet douches et poursuite de l'étude pédiluve en cours.					- €
Plage du bassin						- €
Local technique et fonctionnement	Création d'un espace dédié sécurisé, en extérieur avec bac de rétention pour la filtration à placer à l'extérieur pour stopper la corrosion du local				5 000 €	5 000 €
Bassin	Faire réaliser par des professionnels au moins 2 devis pour la réfection du revêtement des bassins. Coque ? Liner ? Prix indicatif cicontre variable selon option retenue.				35 000 €	35 000 €
<b>ÉLÉMENTS DE CLOS</b>						<b>30 000 €</b>
Le Club						- €
Buvette et pièce attenante						- €
Espace "le Damier"	Elaborer un projet pour réhabilitation du lieu incluant le traitement d'étanchéité. Rappeler par affiches l'interdiction de stockage sauf accord préalable. Lots de travaux d'étanchéité et de menuiseries à coordonner. Prix estimatif ci contre .				30 000 €	30 000 €

<b>ÉLÉMENTS DE TOITURE</b>						- €
Etat général						- €
<b>LOCAL POUBELLES</b>						800 €
Etat général	Entretien des portes à prévoir (type lasure) Installation d'un bloc étanche pour l'ampoule Contrôles périodiques du toit. Débarrasser les encombrants et faire un rappel d'interdiction de stockage sauvage.			800 €		800 €
<b>SÉCURITÉ INCENDIE</b>						- €
Équipements (Extincteurs, éclairages de sécurité)						- €
<b>EAUX PLUVIALES</b>						1 000 €
Regard	Nettoyage des grilles d'eaux pluviales pour évacuation sans débordement.			1 000 €		1 000 €
<b>COÛT GLOBAL COPROPRIÉTÉ € TTC</b>				- €	6 800 €	97 300 €
						104 100 €

**Cela représente un investissement sommairement estimé à 104100€ sur 10 ans**

Les diagnostics complémentaires peuvent faire apparaître des investissements supplémentaires à intégrer dans le plan pluriannuel ci-dessus. Les coûts de ces travaux ne sont pas à imputer au seul « Village Provençal » du fait de l'indivision de certains lots importants tel que la piscine par exemple. Il n'est pas réalisé ici une répartition de ces coûts, mais une indication globale. Les travaux décrits dans ce PPPT ne tiennent pas compte de la répartition entre indivisaires. Aussi, il ne peut pas être reproché au « Village Provençal » la non-réalisation de tout ou partie de ces derniers puisque non décisionnaire unique.

# **ANNEXE**

## **Tableaux des Entretiens**

## Tableau 1 Ouvrage hors bâtiment

Opérations	Périodicité	Surveillance	Interventions	
			Pas de compétence particulière	Professionnel du domaine concerné
<b>1. Accès : Voirie automobile et piétonnière</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examiner s'il y a des fissures, des nids de poule, des flaches	6 mois	X		*
<b>2. Plantations</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examiner l'état de santé des arbres et leur gêne pour les bâtiments	1 an	E		
-Commander les travaux d'élagage, d'abattage, de replantation	A l'automne	X		*
-Eviter de planter trop près des bâtiments				
-Faire la toilette des plantes grimpantes	A l'automne		*	*
-Surveiller le niveau des terres	Après précipitations	X		
NOTE Une modification du niveau ou de la forme des terres environnantes consécutive à des travaux de jardinage ou d'aménagement paysager peut entraîner des cheminements d'eaux pluviales imprévus, et dont l'accumulation peut être préjudiciable à la construction et à ses équipements extérieurs (inondation, humidité)				
<b>3. Installations diverses sur la parcelle</b>				
<b>3.1 Pièces d'eau :</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-S'assurer de l'étanchéité du bassin	1 an	X		*
<b>3.2 Jeux d'enfants : (à voir aussi avec la réglementation en vigueur)</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-S'assurer de leur solidité	Permanente	X	*	*
-S'assurer de leur propreté	Permanente	X	*	
-Vérifier la sécurité	1 an	X		*
<b>3.3 Abris divers</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
S'assurer de leur solidité, de l'état des couvertures, de leurs fermetures	1 an	X ou E		*
<b>3.4 Clôtures et portails (voir aussi au 25 pour les portails automatiques)</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérifier leur bon état	1 an	X		*
<b>3.5 Garde-corps et rampes (voir au 13)</b>				
<b>4. Soutènements</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examen si besoin débouchage des barbacanes, entretien des joints	1 an	X ou E	*	*
<b>5. Evacuation des eaux pluviales</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérifier le bon état des rigoles, des caniveaux, des puisards. Si besoin nettoyage, réparation	à l'automne	X	*	*
-Vérifier le bon état des fonctionnements des pompes de relevage	à l'automne	X		*

## Tableau 2 Ouvrages de bâtiments

Opérations	Périodicité	Surveillance	Interventions	
			Pas de compétence particulière	Professionnel du domaine concerné
<b>6. Espaces divers en sous-sol (garages et vides sanitaires inclus)</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
<b>6.1 État sanitaire :</b>				
- Surveillance : Garages	Permanente	X		
Espaces divers	6 mois	X		
Vides sanitaires	1 an	X		
- S'il y a lieu : désinfection, désinsectisation, dératisation, évacuation des cadavres d'animaux			*	*
- Cas du bois				
<b>6.2 Humidité des parois :</b>				
- Écoulements anormaux, infiltrations :				
Garages	Permanente	X		
Espaces divers	6 mois	X		
Vides sanitaires	1 an	X		
- Si y a lieu, analyse des causes, en particulier en cas d'existence de cuvelage		E		*
<b>6.3 État du plancher haut :</b>				
- Examen visuel pour relever :				
• Si dalle en béton : apparition de taches de rouille, fers devenus apparents				
• Si poutrelles en métal : présence de rouille				
• Si poutres en bois : diverses atteintes				
- Éventuellement étude des remèdes :				*
Examen visuel de l'état des isolants apparents	1 an	X		
S'il y a lieu, établissement d'un diagnostic		E		*
<b>6. Espaces divers en sous-sol (garages et vides sanitaires inclus) (suite)</b>				
<b>6.4 Ventilation :</b>				
<b>Extraction : Voir 19</b>				
<b>Désenfumage : voir 26</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examen visuel des soupiraux, bouches d'aération	1 an	X		
-Vérification de la non obturation	Permanente	X	*	
-Remise en état			*	*

<b>6.5 Evacuation des eaux</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
<b>(Pompes de relevage : Voir 5)</b>				
-Examen des puisards et vérification du bon comportement des cuvelages	1 an	X	*	*
-S'il y a lieu, appel à un expert		E		*
<b>6.6 Fermetures des portes d'accès :</b>				
<b>(Portes automatiques de garages : Voir 25)</b>				
<b>(Porte coupe-feu : voir 26)</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examen du bon fonctionnement	Permanente et chaque année	X		
-S'il y a lieu, appel à un expert		E	*	*
<b>Eclairage : Voir 17</b>				
<b>7 . Couverture - Collecte et écoulement des eaux pluviales</b>				
Les dispositions suivantes ne tiennent pas compte des vérifications à effectuer après un événement climatique important				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Enlèvement des feuilles mortes et des végétaux parasites sur la toiture, dans les gouttières et autour des crapaudines. Eventuellement nettoyage de la couverture	1 an au plus	X ou E (1)	*(1)	*(1)
-Examen de l'état des solins, des profilés de rives, des noues et ses souches	1 an au plus	X ou E (1)	*(1)	*(1)
<b>Pour les couvertures de toitures en pente</b>				
-Vérifier les orifices de ventilation de la couverture	Après l'automne	E		*
<b>Pour les étanchéités par membrane ou asphate sur dalle :</b>				
-S'assurer du bon état de la protection lourde par gravier ou dalles	1 an	X		
-Enlèvement des feuilles mortes et des végétaux parasites, dans les chéneaux et autour des crapaudines et trop-pleins	1 an au plus	X ou E (1)	*(1)	*(1)
-Surveiller la tenue des relevés, des solins, des joints de dilatation	1 an au plus	X		
-Surveiller le doquage pour les revêtements apparents	1 an au plus	X		
S'il y a lieu : avis d'experts et travaux de remise en état		E		*
-S'assurer de la non humidité des locaux sous terrasse	1 an au plus	X		
S'il y a lieu, expertise et travaux		E		*
-Vérifier le bon fonctionnement des lanternaux ouvrants	1 an au plus	E		*
<p>(1) Les conditions d'examen et d'intervention sont liées à la configuration des ouvrages et requièrent les moyens appropriés, en particulier concernant la sécurité. Ce sont ces derniers qui permettent de déterminer au cas par cas la qualité de l'intervenant auquel il peut être reconnu.</p> <p>Il y a lieu de rappeler que toute intervention ponctuelle entraînant l'accès à ces ouvrages peut-être l'occasion d'anticiper leur examen périodique.</p>				
<b>8 - Charpentes, structures porteuses, planchers</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
<b>8.1 Eléments en bois :</b>				
-Vérifier la protection des charpentes extérieures	1 an	X		
-Vérifier l'absence de déformation anormale		X		
-Vérifier l'absence d'humidité (en particulier contrôle des abouts de poutre dans la maçonnerie)		X		*
	Si possible à la fin de l'hiver	E		
-Examen en l'état parasitaire (si présence d'insectes, moisissures : expertise et remèdes)	2 ans / 5 ans	E		*

<b>8.2 Eléments métalliques :</b>				
-Vérifier l'absence de déformation anormale	1 an	X		
-Examen visuel pour s'assurer de la non humidité, de la non corrosion, de l'état des peintures	1 an			
	Si possible à la fin de l'hiver			
-S'il y a lieu, expertise et travaux		E		*
<b>8.3 Eléments en béton (non armé, armé, précontraint) :</b>				
-Examen visuel pour s'assurer de l'absence d'humidité, de rouille, d'acaillage mettant éventuellement à nu des armatures		X		
Ces examens doivent porter aussi sur les éléments se trouvant dans des locaux privatifs. A l'occasion de cet examen, on vérifiera que l'intégrité des éléments n'est pas menacée : trous pratiqués dans les éléments en béton armé par exemple				
-S'il y a lieu, expertise et travaux		E		*
<b>8.4 balcons et loggias (voir aussi § 13 garde-corps)</b>				
-Examen des joints de dilatation, boîtes à eau, scellements, revêtements, étanchéité	1 an	X		*
<b>9. Parois extérieures - revêtements extérieurs, isolation, corps de paroi</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
<b>9.1 Revêtements</b>				
<b>Briques apparentes :</b> examen des joints - S'il y a lieu, rejointement	1 an	X		*
	Au printemps			
<b>Pierre de taille :</b> vérification de l'absence d'altération. S'il y a lieu, expertise et travaux	1 an	X ou E		*
	Au printemps			
<b>Béton brut apparent, béton lavé :</b> Vérification de l'absence de corrosion. S'il y a lieu, expertise et travaux	1 an	X ou E		*
	Au printemps			
<b>Enduits (crépis, plâtre,...) :</b> Examen de l'aspect, de l'adhérence. S'il y a lieu, expertise et travaux d'hydrofugation	1 an	X ou E		*
	Au printemps			
-Ravalement	10 ans			
<b>Bardages et parements tous matériaux</b>				
-Examen visuel de la bonne tenue des fixations et des accessoires	1 an	X		*
-Vérification de la non altération	1 an	X		*
-Vérification des joints entre éléments	1 an	X		*
<b>Revêtements céramiques collés</b>				
-Examen des joints de fractionnement (notamment ceux remplis d'un mastic élastomère)	1 an	X		*
-Examen des joints de dilatation, boîtes à eau, scellements, revêtements, étanchéité	1 an	X		*
<b>9.2 Corps de paroi</b>				
-Vérification de l'ouverture des joints de dilatation		X		*
-S'il y a lieu, nettoyage et entretien				
<b>10. Parois extérieures - revêtements intérieurs</b>				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérification de l'absence d'humidité anormale	1 an	X		
S'il y a lieu, avis d'expert et travaux		E		*
-Vérification de l'absence de fissures	1 an	X		
S'il y a lieu, avis d'expert et rebouchage		E		*

11. Cloisons intérieures et plafonds				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Nettoyage et entretien des revêtements et peintures	2 ans	X	*	
-Détection des fuites éventuelles affectant les revêtements ou les canalisations	Permanente	X		*
NOTE Le remède est dans l'entretien des canalisations d'addiction et d'évacuation d'eau				
-Surveillance de l'humidité des parties touchées par un dégât des eaux (bois, plâtre)	Permanente	X		
<b>Pour les éléments en bois</b> , examen de l'état parasitaire	1 an	X		*
12. Planchers, sols et parois				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examen de l'état	1 an	X		*
-Dans les pièces d'eau : examen des joints de revêtements de sol et entre appareils sanitaires et parois	1 an	X	*	*
13. Sécurité des escaliers, des garde-corps				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérification de la solidité des rampes d'escaliers, de leur fixation - Remise en état	1 an	X		*
-Vérification de la solidité des garde-corps	1 an	X		*
14. Menuiseries				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Examen de l'état général	1 an	X		*
-Examen de l'état des joints d'étanchéité	1 an	X		*
-Débouchage des orifices d'évacuation d'eau	1 an	X	*	
-Débouchage des grilles d'aération	1 an	X	*	
-Vérification du fonctionnement des parties mobiles et de la quincaillerie	Permanente et 1 an	X		*
-Examen des peintures et autres matériaux de finition	5 ans / 2 ans	X		
15. Installations électriques				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-En sus des interventions sur incidents, examen du bon état, nettoyage	1 an	X		*
16. Environnement hertzien (antennes - câbles)				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-En sus des interventions sur incidents, examen du bon état, nettoyage	1 an	E		*
NOTE Cette opération peut être combinée avec celles prévues à la partie 7 si elle doit faire appel aux mêmes moyens d'accessibilité				
17. Minuteriers et éclairages				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-En sus des interventions sur incidents, vérification du bon état	3 ans	E		*
18. Interphones - Commandes des portes et des abords				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-En sus des interventions sur incidents, examen du bon état	3 ans	E		*
19. Installations de ventilation et de ventilation mécanique				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
<b>Ventilation et distribution de l'air</b> (ou extraction)				
-Vérification de la non obturation des bouches. Le cas échéant, rétablir l'ouverture et informer les usagers	Permanente	X	*	
-En sus des interventions sur incidents, vérifier le bon fonctionnement de l'installation et procéder à l'entretien	1 an	E		*
<b>Ventilation des locaux</b>				
-En sus des interventions sur incidents, rappeler aux occupants les consignes à respecter	1 an	E		*

20. Adduction d'eau				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérification visuelle de l'étanchéité	1 an	X		
-Vérification du fonctionnement des organes de manœuvre (robinets d'arrêt,...)	1 an	X		
-En sus des interventions sur incidents, examen du bon état	3 ans	E		*
21. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérification de la vacuité des évacuations	1 an	E		
-En sus des interventions sur incident, vérification du bon état, nettoyage	3 ans	E		*
22. Local de stockage des ordures				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérification de l'état des revêtements	1 an	X		
-Vérification de l'état des soupiraux, des grilles de ventilation	1 an	X		*
-Examen de l'état hygiénique. Eventuellement désinfection, désinsectisation (1)	6 mois (1)	X ou E	*	*(1)
<i>(1) A voir aussi suivant réglementation particulière</i>				
23. Installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Contrôle visuel en sus des interventions pour réglage ou sur incidents	Permanente	X		*
Vérification du bon fonctionnement, et notamment des organes de sécurité	1 an et avant redémarrage	E		*
-Examen des conduits de fumée et ramonage (suivant réglementation en vigueur)	1 à 2 fois l'an	E		*
NOTE Cette opération peut être combinée avec celles prévues à la partie 7 si elle doit faire appel aux mêmes moyens d'accessibilité				
24. Ascenseurs				
(A voir aussi avec la réglementation en vigueur)				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
NOTE Très généralement, leur entretien fait l'objet de contrats d'entretien avec une entreprise spécialisée	Permanente et programmée			*
25. Porte automatique de garage - Portail automatique				
(A voir aussi avec la réglementation en vigueur)				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
- Vérification du fonctionnement et de la signalisation	Permanente	X		
-Travaux d'entretien mécanique et électrique	6 mois			*
26. Sécurité incendie				
(A voir aussi avec la réglementation en vigueur)				
DESCRIPTIF SOMMAIRE				
-Vérifier la présence de la signalisation et des extincteurs, le bon fonctionnement des portes et sas coupe-feu (y compris dispositifs anti-panique)	Permanente ou 6 mois au plus	X	*	
-S'assurer du bon fonctionnement des alarmes, des détecteurs de fumée, des évacuateurs de fumée et des éclairages de secours, des sprinklers et des extincteurs	1 an	X ou E		*
-S'assurer de l'absence de stockage dangereux	Permanente	X	*	

## Relations entre le manque d'entretien et les risques de désordres

Deux types de cas sont à distinguer :

Les **cas A** pour lesquels un défaut d'entretien est la cause courante du désordre, et qui sont détaillés ci-après.

Le **cas B** pour lequel le désordre peut trouver son origine dans une faute de conception ou d'exécution, lors de la construction, mais peut être aggravé par l'absence de surveillance et/ou par la non exécution de l'intervention nécessaire

*Il n'est pas apparu nécessaire ici de développer dans des commentaires l'examen de chaque cas particulier. La même remarque est valable pour tous les cas B, et pour lesquels le guide se borne à énoncer les examens et surveillance à effectuer par le gestionnaire lui-même ou par un expert par lui mandaté, et signaler quels travaux devront être entrepris et la qualité de qui doit les effectuer.*

*Il faut rappeler que les dommages normalement couverts par les assurances, dans le cadre de la garantie décennale, peuvent se voir opposer un refus de couverture lorsqu'ils résultent d'un défaut patent d'entretien.*

### Cas A 1

La plantation d'arbres, surtout avides d'eau, comme les peupliers ou les eucalyptus, entraîne un assèchement des sols, lequel provoque des tassements différentiels à l'origine de désordres tels que la fissuration des maçonneries.

### Cas A 2

Les murs de soutènement sont munis de barbacanes évacuant l'eau des remblais. L'obturation de ces ouvertures est susceptible d'engendrer une accumulation d'eaux pluviales exerçant alors une pression hydrostatique sur les parois dont les effets peuvent entraîner des désordres.

### Cas A 3

Si les écoulements d'eau sont perturbés par la présence de feuilles mortes, ou d'autres obstacles provoqués par des travaux malencontreux, il peut en résulter des infiltrations dans le sol, sources potentielle de désordres.

### Cas A 4

La corrosion des poutrelles métalliques ou la détérioration des poutres en bois situées en sous-sol peuvent être dues à une insuffisance de protection initiale.

Mais elles peuvent être dues aussi au mauvais comportement des utilisateurs : perturbation de la ventilation, abrasion des protections.

### Cas A 5

Les perturbations dans le fonctionnement de la ventilation naturelle ou mécanique, marquées par la réduction des sections, l'obturation des bouches ou l'arrêt des extracteurs, peuvent avoir des effets nuisibles sur la santé des occupants, en particulier dans le cas d'installations de combustion.

Ces perturbations entraînent aussi des inconvénients importants vis-à-vis de l'ouvrage, tels que des condensations aux conséquences multiples : taches d'humidité, moisissures, corrosion, perte de pouvoir isolant, etc.

### Cas A 6

Il s'agit de l'évacuation des eaux des sous-sols, pour laquelle le manque d'entretien des puisards peut être la cause de désordres provoqués par l'humidité anormale ou des inondations.

### Cas A 7

C'est ici le manque d'entretien des toitures qui est visé. Notamment l'absence d'enlèvement des feuilles mortes, des mousses et végétations diverses dans les gouttières, les descentes, entre les éléments de toiture.

Les conséquences en sont les débordements d'eau sur façade ou dans les combles, le contournement des relevés, pouvant provoquer des dommages aux charpentes, aux dalles, et aux corps et revêtements de façade, etc.

### Cas A 8

C'est ici le manque d'entretien des protections lourdes des membranes d'étanchéité réalisées par graviers ou dallettes qui est visé. A la longue, si ces ouvrages sont déplacés ou brisés, il peut en résulter des désordres affectant la membrane d'étanchéité, dus à des différences d'exposition thermique, à des brûlures.

### Cas A 9

Il s'agit de constater l'état des joints de dilatation. Au cours des années, ils peuvent être envahis par les poussières, la végétation : cause potentielle d'humidité.

Des travaux adjacents peuvent entraîner le bouchage par du mortier, ce qui peut s'opposer aux mouvements du joint.

### Cas A 10

Ne pas déboucher les orifices d'évacuation des eaux dans le seuil des fenêtres et portes-fenêtres est une faute courante.

Les conséquences en sont le ruissellement sur le revêtement intérieur, la stagnation de l'eau dans la rigole et le pourrissement du bois ou la corrosion du métal.

### Cas A 11

La nécessité de l'entretien des peintures des menuiseries, principalement les menuiseries extérieures en bois ou en tôle est évidente : une réfection tous les cinq ans est d'un bon usage. De plus, dans le cas des finitions transparentes, une surveillance tous les deux ans est recommandée, et suivie d'une réfection si nécessaire.

### Cas A 12

Toutes les descentes d'eau intérieures doivent être surveillées.

Des chocs, des démontages peuvent entraîner un mauvais fonctionnement des joints, entraînant des fuites et les dommages en résultant.

### Cas A 13 (Cas du bois)

Une périodicité de cinq ans est recommandée, sauf en cas d'humidification constatée qui rend nécessaire une visite immédiate par une personne compétente.

*L'apparition sur le bois de dégradations dues à des champignons est toujours due à une humidification anormale. Il est donc impératif de vérifier, après tout sinistre de dégât des eaux, que le bois est revenu à un taux d'humidité normal.*

Si la présence de termites est constatée au cours des visites, il est rappelé que ce constat doit donner lieu à une déclaration en mairie selon la loi en cours. Des dispositions curatives doivent être prises. On peut vérifier si la zone géographique a fait l'objet d'un arrêté préfectoral la classant zone termitée. Une carte des zones termitées est consultable sur le site Internet [www.termite.com.fr](http://www.termite.com.fr). Dans le cas d'une commune déclarée termitée, une surveillance tous les 2 ans est recommandée. On peut utilement se reporter aux indications de la norme NF P 03-200 pour les vérifications à faire sur le bâti.

### Cas A 14

Un manque d'entretien peut être la cause de défauts susceptibles d'entraîner une baisse de performance, des désordres, et les dommages en résultant, y compris pour la sécurité des personnes.

### Cas A 15

Risque d'obstruction du conduit de fumées provoquée par un corps étranger ou par la dégradation du conduit.