

ANNEXE 3 au règlement municipal d'attribution des subventions

NOTICE TECHNIQUE

Récapitulatif des éléments à intégrer au Rapport d'Inspection des Parties Communes de l'immeuble

L'inspection consistera à procéder à une évaluation technique sommaire du bâtiment, suite à un examen visuel. Elle n'a donc pas pour objectif d'identifier les défauts cachés, c'est à dire un défaut qui ne saurait être découvert que suite à l'exécution d'analyses approfondies des composantes du bâtiment.

Il doit permettre principalement d'évaluer l'état de la cage d'escalier, de la charpente et des éléments de structure visibles ainsi que des réseaux communs et le cas échéant, de la façade arrière, non visible depuis l'espace public. Il n'est pas nécessaire dans le rapport d'analyser l'état de la façade donnant sur la rue, puisqu'elle est visible de l'espace public et fait l'objet d'une injonction de ravalement et d'un projet de ravalement.

Les éléments suivants devront être impérativement observés lors de l'évaluation de l'état du bâti :

- **La structure de l'immeuble :**

Les éléments porteurs visibles en parties communes tels les linteaux, poteaux, poutres, refends et planchers.

- **La cage d'escalier :**

Déformations éventuelles du palier ou du plafond ; stabilité des garde-corps, marches et contremarches.

- **La toiture et la charpente le cas échéant**

Les éléments visibles de la charpente (état des bois, déformations, infiltrations éventuelles) et les éléments de couverture visibles tels que la ligne de faîtage, les tuiles, les éléments en zinc, les solins, les verrières, les cheminées, etc.

- **Les réseaux communs**

Les réseaux identifiables et pouvant présenter un danger (réseau électrique principalement). Si de graves manquements aux règles d'hygiène sont constatés au niveau des évacuations EU/EV visibles en parties communes, il sera nécessaire de le signaler dans le rapport de visite.

- **Les parties communes accessibles au niveau des caves**

Repérage éventuel des soulèvements du dallage, de fissures inclinées, de désordres liés à l'humidité (condensation, remontées capillaires) ou à des infiltrations d'eau, etc.

- **Les façades et pignons non visibles depuis l'espace public**

Le cas échéant, devra être analysé l'état d'une façade sur cour/jardin ou d'une façade-pignon si celle-ci n'est pas visible ou est partiellement visible de l'espace public. Tout désordre pouvant engendrer un danger à court ou moyen terme ou pouvant provoquer d'autres pathologies sur le bâtiment devra être signalé dans le rapport.

Présentation du rapport :

Le rapport devra impérativement être illustré de photos (de taille et résolution permettant de visualiser les éléments inspectés) et il devra indiquer le degré de gravité des anomalies constatées.

Une conclusion rappellera de façon synthétique les désordres et pathologies décrites dans le rapport, à l'exception des irrégularités ou altérations mineures, puis inclura des préconisations (sommaires) de travaux.

Attention :

Ne pourront être admissibles les rapports réalisés suite à une visite sommaire lors de laquelle un ou plusieurs éléments décrits ci-dessus n'auront pu être inspectés sans motif valable. Le propriétaire ou le syndic de copropriété doivent nécessairement permettre l'accès aux parties communes et prévenir d'éventuels occupants qu'un accès privatif doit être temporairement utilisé pour accéder à des éléments en parties communes (exemples : trappe permettant l'accès à la charpente depuis un appartement, façade sur cour visualisable depuis la cour dont l'accès se fait depuis un appartement en rez-de-chaussée, sous-sol encombré empêchant le prestataire d'accéder aux caves, etc.).