

CARNET D'ENTRETIEN DE COPROPRIETE

1. FONDEMENT JURIDIQUE (LOI SRU – 13 Décembre 2000)

Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Art. 1er. - Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Art. 2. - Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient. Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment. Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Art. 3. - Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Art. 4. - Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art. 5. - Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Art. 6. - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, des transports et du logement et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

2. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

Nom : Résidence « Les Terrasses du Moustoir »

Adresse : 20, rue François Le Levé

56100 LORIENT

Tél. : 08.26.81.38.11 **Fax. :** 02.22.44.03.13 **Email :** syndic@lorientplus.com

Description sommaire :

Immeuble d'habitation composé de 13 logements, et, en sous-sol, 2 places de parking et 8 garages fermés

Nombre de bâtiments : 01

Nombre de lots principaux habitation : 13

Nombre de lots principaux, activités , bureaux, commerces : 0

Nombre de lots annexes (caves) : 0

Nombre de lots annexes (garages et places) : 10

Nombre de lots divers (wc, débarras , etc) : 0

3. SYNDIC EN EXERCICE

Raison sociale : Syndic Coopératif des Terrasses du Moustoir

Adresse : 2 rue Pierre Brossolette – 56100 LORIENT

Tél. : 08.26.81.38.11 **Fax. :** 02.22.44.03.13 **Email :** syndic@lorientplus.com

Carte professionnelle *		Mandat	
N°	Délivrée le	Durée du mandat	Echéance du mandat
Par : Non concerné : syndic non professionnel			

* pour les syndics professionnels soumis à la loi Hoguet du 2/1/1970

4. CONTRATS D'ASSURANCE

Contrat	N° de contrat	N° de client	Date d'effet	Date d'échéance
Multirisque	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02
Incendie-explosion	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02
Dégâts des eaux	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02
Bris de glace	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02
Tempêtes-ouragans	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02
Vols	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02
Protection juridique	6132764904	2611487904	11/02/2014	10/02

Compagnie d'assurance :

Raison sociale : AXA Assurances représentées par Jean-René DUFIEF

Adresse : 43 boulevard Cosmao Dumanoir – BP 217 – 56102 LORIENT CEDEX

Tél. : 02.97.64.57.64

5. TRAVAUX IMPORTANTS

Le décret précise que le carnet doit indiquer des travaux « importants » à savoir les ravalements de façades et les réfections de toiture c'est à dire le clos et le couvert, le remplacement des canalisations et des gros équipements tels qu'ascenseurs ou chaudières. Cette liste ne peut être limitative et bien entendu doit s'adapter aux spécificités des bâtiments.

Ci-dessous vous trouverez les éléments à compléter et à renouveler pour chaque type de travaux.

Type de travaux

Travaux importants*	Année de réalisation	Date du vote en AG	N° de résolution de l'AG	Entreprises	Architecte	Montant des travaux (TTC)
Désembouage circuit de chauffage	01/12/2011	05/05/2011	10	SAS SAVELYS	NEANT	2179.96 €
Ravalement intégral immeuble avec étanchéité	30/03/2012	05/05/2011	11	EURL LANGELLOTTI PEINTURES	NEANT	26891.89 €

* Exemples : réfection des toitures, ravalement des façades, remplacement de l'ascenseur, remplacement de la chaudière, remplacement des canalisations...

Entreprise 1 :

Raison sociale : SAS SAVELYS LORIENT-----

Adresse : RUE EUGENE POTTIER ZAC DU BOURGNEUF 56100 LORIENT-----

Tél. : 02.97.83.96.45----- Fax. : 02.97.83.43.40----- Email : lorient@savelys.fr-----

Site Internet : http://www.savelys.fr

Entreprise 2 :

...

Architecte :

Raison sociale : -----

Adresse : -----

Tél. : ----- Fax. : ----- Email : -----

Site Internet :

6. CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Souscrits pour le compte de la copropriété

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite obligatoirement par le syndicat des copropriétaires pour des travaux relevant de la garantie décennale, elle permet d'indemniser les copropriétaires en cas de sinistre d'un ouvrage avant tout recours ou recherche de responsabilité. Les garanties de ce contrat prennent effet à partir de la date de réception des travaux.

Travaux garantis (1)	Souscripteur (2)	Références du contrat	Compagnie d'assurance	Courtier	Date d'effet	Date d'échéance

(1) Exemples : isolation thermique de la toiture, réfection de l'étanchéité des terrasses...

(2) Il s'agit généralement du syndicat des copropriétaires

Compagnie d'assurance :

Raison sociale : -----

Adresse : -----

Tél. : ----- Fax. : ----- Email : -----

Site Internet :

Courtier d'assurance (éventuellement) :

Raison sociale : -----

Adresse : -----

Tél. : ----- Fax. : ----- Email : -----
Site Internet :

7. CONTRATS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

VI – Contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs

Contrat*	Références du contrat	Localisation	Date d'effet	Date d'échéance	Périodicité	Coût	Entreprise titulaire
Chauffage	95421277237	Entretien maintenance chaudière			Annuelle		SAVELYS (ex CGST SAVE)
Entretien parties communes		Nettoyage parties communes et gestion poubelles			Annuelle		SAS NETVIME

* Exemples : chauffage, ascenseur, nettoyage vide-ordures, portail accès parking...

Entreprise 1 :

Raison sociale : SAS SAVELYS-----
Adresse : 30 rue de l'Erbonière – CS 87721 – 35577 CESSON SEVIGNE CEDEX-----
Rue Eugène Pottier – ZAC du Bourgneuf – 56100 LORIENT-----
Tél. : 02.97.83.96.45 Tél. : 02.41.33.01.01 Fax. : 02.97.83.43.40 Fax. : 02.41.69.91.15-----
Email : ----- Site Internet :

Entreprise 2 :

Raison sociale : SAS NETVIME-----
Adresse : 6 rue des Micocouliers – ZAC du Bourgneuf – BP 2843 – 56312 LORIENT CEDEX
Tél. : 02.97.83.23.00 Fax. : 02.97.37.21.94----- Email : sarl_netvime@netvime.fr-----
Site Internet :

8. ECHEANCIER DU PROGRAMME PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Décidé par l'assemblée générale des copropriétaires

C'est la projection dans l'avenir pour permettre à chaque copropriétaire de connaître les travaux futurs et gérer au mieux les dépenses afférentes.

L'assemblée générale des copropriétaires a pu simplement décider le principe de travaux à réaliser dans les années à venir (1^{er} tableau ci-dessous) ou adopter un programme pluriannuel de travaux plus complet avec un échéancier détaillé (2^{ème} tableau ci-dessous) :

AG du (date du vote du programme des travaux*)	Contenu du programme	Dates envisagées pour la réalisation des travaux programmés
NEANT		

* Exemples : remise en état des portes coupe-feu des sous-sols, dallage des accès à l'immeuble...

Travaux programmés *	Date de vote en AG	N° de résolution de l'AG	Montant des sommes à appeler par exercice			Montant des sommes appelées en exercice			Versements des copropriétaires par exercice			Montant des règlements effectués par exercice			Solde par exercice		
			N-1	N	N+1	N-1	N	N+1	N-1	N	N+1	N-1	N	N+1	N-1	N	N+1
NEANT																	

* Exemples : réfection de la cage d'escalier, aménagement de parcs de stationnement...

9. INFORMATIONS FACULTATIVES INSÉREES SUR DECISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Informations complémentaires sur l'immeuble *	Insertion au carnet d'entretien par vote en AG du (date)
Armature aluminium laqué blanc avec boulonnerie et axes inox – commande treuil manuel – toile n°7000 acrylique uni ou rayé, avec lambrequin de 20 cm	04/04/2006
Conduite de fluide (air) fibres-ciment : ventilation haute de la gaine technique gaz du 3 ^{ème} étage contenant l'amiante selon décision rapport de repérage de l'amiante en vue de la constitution du DTA du 13/04/2005 (Vincent DELMAS)	04/04/2006

* Date du permis de construire, dates et résultats des diagnostics amiante, plomb, termites...

CONNAISSANCE TECHNIQUE DES BATIMENTS

La gestion d'un bâtiment se nourrit de nombreux éléments techniques qui doivent pouvoir être mis à disposition des différents intervenants (architecte, entreprises, prestataires...). Il est donc souhaitable d'en assurer la collecte et l'organisation centralisée au sein du carnet.

Plans existants :

Nature des plans
Plan de géomètre ou architecte (annexé au règlement de copropriété)
Plan des installations techniques, équipements et réseaux
Plan de sécurité (affichage obligatoire) : entrée de l'immeuble
Dossier de plans concernant les travaux réalisés

Diagnostic technique de l'état des bâtiments :

Les différents diagnostics sont essentiels pour connaître l'état réel des bâtiments et définir précisément les travaux à envisager.

Nature	Date	Auteur	Mise à Jour
Diagnostic obligatoire pour les immeubles de plus de 15 ans mis en copropriété			
État des lieux			
Fiche entretien pour chaque équipement et ouvrage (Audit des équipements)			
Conformité, sécurité incendie	18/06/2008	LORIENT INCENDIE	Sécurité Incendie totale de l'immeuble

Etat sanitaire des bâtiments :

(certains de ces documents doivent être produit lors de la vente d'un lot de copropriété et communiqués obligatoirement aux entreprises et techniciens intervenant sur les bâtiment)

Nature	Date	Diagnostic	Travaux réalisés	Travaux à réaliser
Amiante	13/04/2005	Voir état annexe	Néant	Néant
Plomb dans les canalisations	N.C.	Néant (*)		
Plomb dans la peinture	N.C.	Néant (*)		
Termites et autres insectes xylophages	N.C.	Néant (*)		
Légionellose	N.C.	Néant (*)		
Radon	N.C.	Néant (*)		

(*) d'après les informations connues.

Dossiers travaux :

Il s'agit de l'historique technique des travaux engagés dont la connaissance est indispensable pour assurer la maintenance et l'entretien des ouvrages.

Nature	Date	Auteur	Mise à Jour
DIUO (Dossier intervention ultérieure sur les ouvrages réalisé par un coordonnateur SPS)			
Rapports techniques			
Cahier des charges			
Compte-rendu de chantiers			
Etc ...			

Iconographie :

A l'occasion des différentes interventions dans l'immeuble, il serait utile de les illustrer par des clichés photographiques que l'on organisera en catalogue pour permettre un repérage facilité des différents ouvrages ou équipements.

N°	Date	Localisation	Auteur	Légende