



CABINET D'EXPERTISE - CONSEIL

TECHNIQUES DU BÂTIMENT & RISQUES SANTÉ  
TERMITES - AMIANTE - PLOMB - LOI CARREZ - HABITABILITÉ

TÉL 05 65 20 44 44  
FAX 05 65 20 44 45

SOCOBOIS - 127, RUE DE LA BARRE - 46000 CAHORS

■ RODEZ	12, RUE ABBÉ BESSOU	05 65 73 11 11
■ MILLAU	3 BIS, AVENUE ALFRED MERLE	05 65 58 13 13
■ FIGEAC	7, AVENUE EMILE BOUYSSOU	05 65 50 11 11
■ AURILLAC	16, AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	04 71 48 15 15
■ TOULOUSE	20, RUE DES AMIDONNIERS	05 62 27 20 20

**Référence Dossier : 408360**

# DOSSIER TECHNIQUE

---

## MISE EN COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLES DE PLUS DE 15 ANS

### ■ Propriétaire

Mr et Mme Christian DESTIEU

### ■ Situation

<i>Commune</i>	CAHORS	<i>Département</i>	46
<i>Adresse</i>	14, rue Saint André	<i>Cadastre</i>	CE - 51

■ Fait à Cahors le 31 août 2004, pour valoir ce que de droit.

*Le Cabinet Socobois,  
p/o.*

## PARTIES AU CONSTAT

### ■ Demandeur

Le Demandeur du présent Constat est  
cf. page 1  
agissant dans le cadre de la division en qualité de  
Propriétaire

### ■ Notaire

Le Notaire du Demandeur est l'Etude de Maître(s)  
/  
titulaire(s) d'un Office Notarial à  
/

### ■ Mandataire

Le Mandataire représentant le Demandeur est  
Sté SOGEXFO  
domicilié à  
CAHORS

## LIMITES AU CONSTAT

### ■ Responsabilité du Cabinet

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour des immeubles, parties d'immeubles, locaux ou éléments de la construction non contrôlés, ni pour des locaux contrôlés sur lesquels des réserves auraient été émises.

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour des Constats dont la limite de validité définie contractuellement ou légalement serait dépassée, ni pour des Dossiers non reproduits dans leur intégralité.

Dans le cas où des indices ou éléments auraient été volontairement dissimulés ou détruits avant ou après notre Constat par le Demandeur ou par une tierce personne (présence de termites, d'amiante, de peintures au plomb...), le Cabinet Socobois et son Assureur se réservent un droit de poursuite devant les Tribunaux.

### ■ Recevabilité du Rapport

Le Demandeur et ses Représentants (Notaire, Mandataire) disposent d'un délai de sept jours ouvrables à compter de la date de rédaction du présent Dossier pour formuler toute réserve éventuelle par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le présent Dossier sera réputé non recevable par le Demandeur et ne pourra en aucun cas engager la responsabilité du Cabinet Socobois, le Demandeur restera toutefois redevable du coût des Missions par lui demandées.

Sinon, passé ce délai et sans réaction du Demandeur ou de ses Représentants, le présent Dossier sera réputé recevable par le Demandeur et ses termes, limites et conclusions pleinement acceptés sans réserves aucunes.

## DATE & LIEU DU CONSTAT

### ■ Date du Constat

L'Expert s'est rendu sur les lieux du Constat le  
cf. date de chaque Constat

### ■ Lieu du Constat

Le Bien objet du Constat est sis  
cf. page 1

## BIEN OBJET DU CONSTAT

### ■ Bien objet du Constat

Le Bien objet du Constat est désigné comme se composant exclusivement des immeubles suivants :

- un immeuble à usage d'habitation

# ASSURANCE

## ■ Compagnie

Le Cabinet Socobois est assuré en « Responsabilité Civile Expert » auprès de la Compagnie

M. M. A. - Mutuelles du Mans Assurance - Police n° 112 435 57 1

## ■ Attestation pour l'année en cours



**F. MAURY**

Le 16/04/2004

**M.M.A Mutuelles du Mans Assurances**

6 RUE ABBE BESSOU

12000 RODEZ

N° Tel : 05.65.68.06.96

N° Fax: 05.65.68.69.44

### ATTESTATION CONTRAT RC EXPERT N° 112 435 571

La Mutuelle du Mans Assurances I.A.R.D. , 19 et 21 Rue Chanzy - 72000 LE MANS CEDEX certifie que la :

SARL SOCOBOIS

Est garanti par le contrat MMA n° 112 435 571 en responsabilité civile expert bâtiment pour ses activités dans les départements suivant :

- \* Aveyron au 12 rue Abbé Bessou 12000 RODEZ
- \* Aveyron au 3 bis avenue Alfred Merle 12100 MILLAU
- \* Lot au 117 rue de la barre 46000 CAHORS
- \* Lot au 7 avenue Emile Bouyssou 46100 FIGEAC
- \* Cantal au 16 avenue de la république 15000 AURILLAC
- \* Haute-Garonne au 20 rue des Amidonniers 31000 TOULOUSE

Cette attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit et n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

L'assuré est à jour de ses cotisations pour la période du 01/01/2004 au 31/12/2004

Prochaine échéance anniversaire le 01/01/2005

Fait le 16/04/2004  
à Rodez

Le Président Directeur Général  
des Mutuelles du Mans Assurances  
par délégation, *F. Maury*  
Président Général

AM 851 (12/2003) IMP. MMA LE MANS / GRAPHISME

La Mutuelle du Mans Assurances I.A.R.D.  
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes  
RCS Le Mans 775 652 726  
Siège social : 10, boulevard Alphonse Oyon - 72005 Le Mans Cedex 9 - Entreprises régies par le code des assurances

MMA, A.R.D.  
Société anonyme, au capital de 105 000 000 euros  
RCS Le Mans 410 018 862

La Mutuelle du Mans Assurances Vie  
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes  
RCS Le Mans 775 652 316

MMA Vie  
Société anonyme, au capital de 141 300 000 euros  
RCS Le Mans 440 042 774

# DIAGNOSTIC TECHNIQUE

IMMEUBLES CONSTRUITS DEPUIS PLUS DE 15 ANS

## ■ Définition et limites

En application de l'article 74 de la loi n°2000-12 08 du 13 décembre 2000 créant une sous-section 2 et l'article L 111-6-2 dans la section 2 du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente Mission a pour unique et exclusif objet

l'établissement d'un diagnostic technique portant constat :

- de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert
- de l'état apparent des conduites et canalisations collectives
- de l'état apparent des équipements communs et de sécurité

en préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans.

Le présent Constat ne porte que sur l'état apparent des ouvrages évalué par examen visuel. Il n'a été procédé à aucuns sondages, aucunes études ou analyses approfondies susceptibles de mettre en évidence d'éventuels désordres non apparents au jour du contrôle. La survenance de tels désordres et les conséquences qu'ils pourraient entraîner postérieurement à notre intervention ne saurait donc engager notre responsabilité.

Le présent Constat n'a pas pour objet de se prononcer sur la nécessité éventuelle de travaux, reprises ou renforts à mettre en oeuvre pour les ouvrages sur lesquels des désordres ont pu être décelés, mais uniquement d'évaluer l'importance de ces désordres.

## ■ Date et Expert

Le présent Constat a été réalisé par / en date du

**Guy VALENTIN / 31 août 2004**

## ■ Durée de validité

La durée de validité du présent Constat est

illimitée sauf évolution de la législation

En cas d'évolution de la législation postérieurement au Constat, la responsabilité du Cabinet Socobois ne pourra en aucun cas être recherchée ni aucune poursuite engagée à notre encontre et il devra être procédé à un nouveau Constat.

## ■ Obligations

En application de l'article 80 de la loi n° 2000-12 08 du 13 décembre 2000 créant un article 46-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

- le diagnostic technique devra être porté à la connaissance de tout acquéreur par le Notaire lors de la première vente des lots issus de la division
- le diagnostic technique devra être porté à la connaissance de tout acquéreur par le Notaire lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic

■ Descriptif

**Descriptif général**

- Immeuble à usage d'habitation en R+2 sur sous-sol avec combles partiellement aménagés et aménageables
- Comportant 5 logements et annexes
- Immeuble de construction traditionnelle :  
les murs sont en brique et pierre jointoyée avec enduit au mortier sur façade avant  
les planchers sont en bois  
les menuiseries sont en bois  
la charpente est en bois de type traditionnelle  
la couverture est en tuile de terre cuite de type canal

■ Diagnostic

<b>Solidité du clos et du couvert</b>
---------------------------------------

<b>Sous-Sol</b>		
<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Murs	Pas de désordres significatifs	BON
Sols	Non accessibles (encombrement important)	-
Plafonds	Pas de désordres significatifs	BON
Escaliers	Pas de désordres significatifs	BON

<b>Rez-de-Chaussée</b>		
<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Façades	Quelques fissures en façade avant au niveau des ouvertures : risque potentiel d'infiltrations	MOYEN
	Absence de protection d'étanchéité en façade arrière : risque potentiel d'infiltrations	
Murs	Pas de désordres significatifs	BON
Sols	Pas de désordres significatifs	BON
Plafonds	Pas de désordres significatifs	BON
Menuiseries extérieures	Pas de désordres significatifs	BON
Escaliers	Pas de désordres significatifs	BON

<b>1<sup>er</sup> Etage</b>		
<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Façades	Quelques fissures en façade avant au niveau des ouvertures : risque potentiel d'infiltrations	MOYEN
	Absence de protection d'étanchéité en façade arrière : risque potentiel d'infiltrations	
Murs	Pas de désordres significatifs	BON
Sols	Stabilité moyenne des planchers	MOYEN
Plafonds	Pas de désordres significatifs	BON
Menuiseries extérieures	Pas de désordres significatifs	BON
Escaliers	Différentes marches et contremarches sont en état d'usage moyen	MOYEN

<b>2<sup>ème</sup> Etage</b>		
<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Façades	Quelques fissures en façade avant au niveau des ouvertures : risque potentiel d'infiltrations	MOYEN
	Absence de protection d'étanchéité en façade arrière : risque potentiel d'infiltrations	
Murs	Pas de désordres significatifs	BON
Sols	Stabilité moyenne des planchers	MOYEN
Plafonds	Pas de désordres significatifs	BON
Menuiseries extérieures	Pas de désordres significatifs	BON
Escaliers	Différentes marches et contremarches sont en état d'usage moyen	MOYEN

<b>Combles partiellement aménagés</b>		
<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Façades	Quelques fissures en façade avant au niveau des ouvertures : risque potentiel d'infiltrations	MOYEN
	Absence de protection d'étanchéité en façade arrière : risque potentiel d'infiltrations	
Murs	Pas de désordres significatifs	BON
Sols	Stabilité moyenne des planchers	MOYEN
Plafonds	Pas de désordres significatifs	BON
Menuiseries extérieures	Pas de désordres significatifs	BON
Charpente	Quelques chevrons présentent des faiblesses de résistance	MOYEN
Couverture	Pas de désordres significatifs	BON
Souches de cheminées	L'étanchéité existante est fissurée autour des souches	MAUVAIS

■ Diagnostic

**Conduites et canalisations collectives**

<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Zinguerie – Récupération EP	Défaut de raccord entre la zinguerie et les relevés de toiture : risque potentiel d'infiltrations	MOYEN
Alimentation EF	Pas de désordres significatifs	BON
Alimentation EC	Néant	-
Evacuations EU – EV	Pas de désordres significatifs	BON
Distribution chauffage	Néant	-
Courants électriques	Non visibles	-



■ Diagnostic

**Equipements communs et de sécurité**

<i>Ouvrage</i>	<i>Constat visuel</i>	<i>Etat apparent de l'ouvrage</i>
Ascenseurs	Néant	-
Equipements de chaufferie	Néant	-
Ventilations mécaniques	Néant	-
Equipements anti-incendie	Néant	-
Eclairages de secours	Néant	-
Puits de jour	Ruissellements d'eau visibles en sous-face : problème potentiel d'étanchéité	MOYEN
Main-courante escalier	Très ancienne et n'assurant plus son rôle de protection	MAUVAIS