

SOLUCOP**LE SALON POUR LES
COPROPRIÉTAIRES
ET LES SYNDICS****PALAIS
NIKAIA
NICE****28 & 29
NOVEMBRE**www.solucop.com

Le diagnostic global pour mieux prioriser les travaux

Réaliser d'importants travaux au sein d'une copropriété est souvent une tâche délicate. Que faire en premier ? La façade ou la toiture ? Le conseil syndical doit réunir toutes les informations pour expliquer au mieux le chantier aux copropriétaires et leur démontrer que leur investissement est nécessaire et justifié. La réalisation d'un diagnostic technique global en amont peut être la solution pour mieux prévoir les chantiers à venir.

Le diagnostic technique global (DTG) permet d'établir l'état des lieux de la copropriété. « C'est un diagnostic très complet à la fois sur la partie structurelle, confirme Bruno Guichard, directeur du cabinet Copro Expertises. Et il permet de réaliser une estimation sur dix ans des travaux à effectuer pour garder le bâtiment sain avec une priorisation des chantiers. »

Aujourd'hui, le DTG est obligatoire pour toutes les nouvelles mises en copropriétés. En revanche, pour les copropriétés de plus de dix ans, il faut « seulement » présenter un devis de DTG en assemblée générale. Aux copropriétaires ensuite de décider s'ils veulent réaliser le diagnostic ou pas.

« Une copropriété, ça s'entretient »

« C'est assez aberrant comme logique, se désole Bruno Guichard. Les anciens bâtiments doivent être évalués pour éviter des situations dramatiques comme des balcons qui s'effondrent à Marseille. » Sauf

ayant déjà beaucoup d'obligations à respecter, ils ne prennent pas toujours la mesure de l'importance d'un DTG.

« Il y a souvent un problème de priorisation dans les copropriétés. Les gens pensent bien faire en refaisant la façade ou en replantant des arbres. C'est important car ça donne de la valeur à la résidence. Mais il est bien plus important de vérifier qu'il n'y a pas d'infiltration, de remontée capillaires dans les murs ou de soucis d'étanchéité. Car ces problèmes-là font de gros dégâts à mesure que le temps passe. Et au final, cela coûtera plus cher. »

L'effort énergétique

Son cabinet d'expertise réalise aussi des audits énergétiques. Ce diagnostic est obligatoire pour les copropriétés d'au moins 50 lots (dont le permis de construire date d'avant 2001) et équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Cela vise à diminuer les consommations d'énergie, améliorer l'état du bâti (isolation, menuiseries et protection solaire) et à mettre en place des systèmes plus performants dans l'optique de réaliser des économies d'énergie (chaudière, ventilation, éclairage, etc.).

« C'est une vraie demande en ce moment, approuve Bruno Guichard. Par exemple, avec une meilleure isolation des combles, des murs et des fenêtres, on peut changer la catégorie énergétique du bâtiment. Outre les nombreuses aides pour le financement et les économies d'énergie, cela entraînera une plus-value non

Particuliers
passer votre annonce
et payer par**04.93.18.70.00****Immobilier
Alpes-Maritimes****VENTE STUDIOS - 1 PIÈCE**

NICE DELFINO : 42m², terrasse, balcon, dernier étage, vues dégagées, proche tramway/commerces, cl.én. D, 200.000€ HCV, 33 lots, 890.616 ch/an

VENTE 2 PIÈCES

VILLEFRANCHE SUR MER : 2 pièces, 37m², vieille ville, proche plage, idéal investissement, cl.én. NC, 220.000€, 7 lots, 836€ ch/ mois. Réf : N-3856.

> CANNES, ARRIÈRE-PAYS CANNOIS

CANNES T2, 32m², terrasse, belle vue mer. A 2mn à pied de la plage du midi, vendu entièrement meublé, cave, parking collectif, sécurisé, à 10mn du port. Classe énergie B. Prix: 219.000 €. PARTICULIER. Tél: 06.24.90.42.12

LE CANNET : Quartier de l'Europe, appartement villa, 2P 80m², atypique, lumineux, vastes volumes et hauteur de plafonds, clim, rangements, cuisine indépendante, jardin 100m² + garage 37m² + cellier 22m², vue dégagée, proche commerces et commodités. Faibles charges. Classe énergie D, 350.000 € dont honoraires 20.000 €. ABC PATRIMONIAL - Véronique 06.63.21.82.75.

VENTE 3 PIÈCES

NICE : Résidence avec gardien, parc, piscine, 3P, 103m², terrasse 22m², vue panoramique, calme, cave, garage, cl.én.C, 695.000€ HCV. Réf : V-6076.

> NICE CENTRE...

BAS CIMIEZ - près école Stanislas, entièrement rénové, splendide vue mer, 2 chambres avec bains, salon, cuisine us, loggia, balcon, cave, parking. DPE C. PRIX 498.000€. PARTICULIER TEL. 06.13.24.31.05

SAINT-PHILIPPE : Coup de coeur ! rare ! rez de jardin, 60m², appartement 3/4 pièces 90m², parking, classe énergie D. Prix : 392.000 euros. CIVITA NICE 04.92.47.76.81. 06.33.23.96.00.

NICE ST PHILIPPE : 3 pièces 54m, dernier étage vue mer, séjour, cuisine équipée, 2 chambres, salle d'eau, bon état, calme, classe énergie D. Prix : 243.000 €. NARDI 06.07.99.85.24.

> NICE EST...

NICE BARBERIS : 3/4 pièces, 80m, terrasse 35m, séjour, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, bon état, calme, classe énergie D. Prix : 259.000 euros. NARDI 06.07.99.85.24.

**> NICE, COLLINES NIÇOISES,
ARRIÈRE-PAYS**

ENTRE Isola et St-Etienne de Tinée, au calme, grange rénovée 50m², accès voiture, entièrement équipée, eau élec-

> NICE CENTRE...

FLEURS : Proche mer/tramway, 121m², séjour 32m² sur terrasse soleil, climatisé, volets et stores électriques, placards, chauffage/eau collectifs, cuisine équipée sur loggia, gardien, cave, classe énergie C, 572.000€. SEBAG IMMOBILIER 06.03.04.37.00. www.sebag-immobilier.com

> NICE NORD...

CAP DE CROIX : Proche Rectorat et Clinique St Georges, 4P d'angle 100m², vue dégagée, calme, lumineux, 2 bains, climatisé, garage et cave, classe énergie NC, 472.500€ FAI. DS IMMOBILIER 06.12.21.47.74

VENTE APPARTEMENTS**> TOUS SECTEURS**

CANNES quartier du Suquet, vendis bâtiment 700 m², 18 appartements, idéallement situé. PARTICULIER. Tél: 07.67.54.32.31

VENTE VILLAS

VILLEFRANCHE : Raquel Meller, villa 240m² rénovée, belles prestations, vue mer et verdure, terrain 900m², piscine, cl.én. C, 2 950 000€ HCV. Réf.B1241

> CANNES, ARRIÈRE-PAYS CANNOIS

THEOULE SUR MER : Port la Galère, domaine privé avec accès mer, villa 5 chambres, piscine, occupé en partie par Agence Immobilière depuis 30 ans. Possibilité de créer un restaurant en plus, affaire à développer, vente murs et fonds, classe énergie NC, 3.500.000 €. AGENCE LA GALERE 06.10.80.75.33.

**> ST-LAURENT, CAGNES, VILLENEUVE,
VENCE, ST-PAUL**

CROS DE CAGNES : Face mer dans villa au calme, 4 pièces, 180 m² sur 2 niveaux, séjour 55m², 3 chambres, 3 bains, terrasse, jardin, double garage, classe énergie NC, 1 390 000 €. CEGIM 06 62 08 50 91 - 04 93 16 91 00

VENTE TERRAINS**> GRASSE, PEYMEINADE,
LE ROURET, ROQUEFORT**

GRASSE direct Nice et Sophia. Situation unique, vue panoramique mer imprenable, rarissime TERRAIN à bâtir de 1.000m², PC en cours 400m². 380.000€. PARTICULIER Tél.06.86.28.81.35.

**VENTE PARKINGS,
BOXES, GARAGES****mongaragenville.com
04.93.87.99.63**

NICE PASTEUR Exclusivité ! Parking en rdc, dans copropriété sécurisée et facile d'accès face à l'entrée, pour grosse voiture, petit prix : 16.000 € FAI. Réf : 855.

VENTE VIAGERS**URGENT!**Recherche pour investisseurs
VIAGER libre ou occupé**09.70.51.20.20****VIAGER
UNION FO**

1, Place Mass

**Viager
Nue - Pro
Vente à**Philippe et Carole
Spécialistes -
04.93.888.222 / 0
www.viagerunion.com**VIAGER
EUR
Cabinets**Depuis 1964 un es
en Viager près de**CANNES - ANT
85, Boulevard C
04.93.39.81****NICE - MENTO
1, rue Raynard
04.93.87.28**www.viager.com

NICE CARRE D'OR, ra
T2 traversant, 2 bell
panoramique, aucun
tions luxueuses, V
ans (F) sans rente n
tant 320.000€.
Tél.07.88.50.33.90.

NICE Cimiz Cap de
51m² + terrasse ref
bouquet 59 900€ HAI
Classe énergie NC. V
LODEL 04.93.80.75.24.
www.etudelodel.com

CANNES Californie,
véranda 15m² belle
occupé 88 ans bouq
rente 3 500 €. Classe
VIAGER ETUDE LODE
www.etudelodel.com

ANTIBES Bd Wils
beau T2 de 44m² ter
occupé bouquet 60 C
500 €. Classe énergie
VIAGER ETUDE LOD
04.93.80.75.24. www