



**Contrat pour la réalisation d'un
BILAN INITIAL DU BÂTI +
(avec PPPT et DPE Collectif)
« petites copropriétés jusqu'à 10 lots »**

Entre les soussignés :

Le syndicat des Copropriétaires du _____

Situé au : _____

Adhérent de l'ARC N° : _____

Représenté par le syndic (professionnel ou non) : _____

Nom du représentant du syndicat des copropriétaires (syndic) :
Coordonnée du syndic :
Code postal :
Ville :
Téléphone :
Mail :
Nom du représentant du Conseil Syndical :
Coordonnées du représentant du Conseil Syndical :
Code postal :
Ville :
Téléphone :
Mail :

Ci-après dénommée « le client »

Et,

ARC SERVICES Sarl coopérative, représenté par Emile HAGEGE, au capital de 348.920 € dont le siège est 7, rue de Thionville 75019 PARIS, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le N° 378 356 968.

Ci-après dénommée « le Prestataire ».



Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article I – Objet

Le présent contrat est une prestation de service pour **la réalisation d'un Bilan Initial du Bâti + (BIB +)**.

Le Bilan Initial du Bâti Plus (BIB+) est un **outil de bilan général** permettant d'éclairer les conseillers syndicaux, syndics professionnels ou non professionnels et copropriétaires, **sur l'état technique et thermique de leur copropriété** pour impulser une mise en mouvement vers la programmation de travaux, notamment énergétiques.

Il comporte une analyse générale de l'état du bâti de la copropriété et fourni un **Diagnostic de Performance Energétique collectif** ainsi qu'un **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux**.

À ce titre, il répond aux exigences formulées par la loi du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, en fournissant un projet de PPT ainsi qu'un DPE Collectif. Le premier est exigible depuis le 1^{er} janvier 2025 le DPE collectif le sera pour toutes les copropriétés à partir du 1^{er} janvier 2026.

Cette prestation est limitée aux copropriétés adhérentes de l'Association des Responsables de Copropriété.

Article II – Limite de la prestation

La prestation ne peut en aucun cas être assimilée à une étude de maîtrise d'œuvre pour la conception d'un projet de travaux. Les montants des travaux sont des estimations prévisionnelles et non des prix fermes.

L'état des lieux est limité aux observations visuelles faites le jour de la visite. Le prestataire ne réalisera aucun sondage destructif.

La prestation ne peut en aucun cas être assimilée à un Diagnostic Technique Global (DTG) tel que défini par l'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. A ce titre, la prestation n'est donc éligible au chèque audit de la Métropole Grand Paris existant pour les DTG.

Article III - Responsabilité du Prestataire et assurances souscrites

ARC Services est titulaire d'une assurance en Responsabilité Civile et Professionnel (RCP) auprès de la Compagnie MMA contrat n° 144318674W.



Pour assurer sa prestation, le prestataire fera appel à de la sous-traitance auprès d'experts, comme l'article IV ci-dessous le précise.

Article IV – Sous-traitance, Responsabilité des Prestataires et assurances souscrites

ARC Services sous-traite la réalisation du BIB+ objet du présent contrat, à des **prestataires référencés sur notre plateforme Copro-Devis** et détenant l'ensemble des qualifications et certifications requises pour établir une Analyse Architecturale et Technique du Bâti ainsi que pour établir un Diagnostic de Performance Energétique collectif.

Ces qualifications sont également conformes au décret n°2022-663 du 25 avril 2022 qui définit le type de professionnels habilités à réaliser le PPT prévu à l'article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Nos prestataires sont également titulaires des assurances professionnelles nécessaires. Une fiche précisant les coordonnées et qualités des prestataires, ainsi que leurs attestations professionnelles peut être adressée à la copropriété à sa demande lors de la prise de contact avec l'auditeur architectural.

Article V – Méthodologie de réalisation

La réalisation du BIB+ objet du présent contrat se décompose en 4 phases :

PHASE 1 : prise de contact, recueil des données, visite in situ.

- L'auditeur architectural entre en relation avec la copropriété après réception du bon de commande signé émis par ARC Services. Il centralisera les rendez-vous, les remontées d'informations et les questions éventuelles.
- Prise de contact pour fixer la date de visite in situ et ses modalités notamment les accès aux parties communes et parties privatives.
- Recueils des données (plans, anciens rapports, factures, règlement de copropriété ...), voir liste à l'article VI.
- Visite in situ des parties communes et privatives qui comprend, sous réserve de la possibilité d'accès :
 - les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures,
 - les menuiseries extérieures telles que portes, fenêtres et volets,
 - les espaces communs tels que halls, paliers, couloirs, escaliers, locaux collectifs,
 - les parties en sous-sols accessibles,
 - les zones de stationnement véhicule disponible dans la copropriété,
 - les espaces extérieurs,
 - le système de ventilation,
 - le ou les systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire



- les installations d'électricité et de gaz des parties communes,
 - les réseaux d'évacuation d'eau et de distribution d'eau des parties communes,
 - les ascenseurs,
 - les équipements de sécurisation des parties communes,
 - les équipements concourants à la sécurité incendie des parties communes.
- Prise de mesures telles qu'épaisseur de maçonneries, épaisseur d'isolant, dimension des ouvrants ...
 - Les visites du diagnostiqueur DPE et de l'auditeur architectural et technique se feront séparément, lors de deux rendez-vous.

PHASE 2 : visite par le Diagnostiqueur, émission du DPE collectif, envoi à l'auditeur architectural.

- Traitement et analyse à partir des données recueillies In Situ :
 - Etat des lieux thermique et énergétique,
 - DPE collectif : modélisation du bâtiment au moyen d'un logiciel de simulation thermique selon le calcul réglementaire méthode 3CL,
 - Enregistrement réglementaire du DPE collectif auprès de l'ADEME.

PHASE 3 : visite par l'Auditeur Architectural et Technique, traitement des données et analyse, synthèse par l'auditeur architectural des informations du DPE collectif et émergence des préconisations, rédaction du rapport.

- Traitement et analyse à partir des données recueillies In Situ :
 - Analyse de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires,
 - Etat des lieux technique et thermique,
 - DPE collectif : modélisation du bâtiment au moyen d'un logiciel de simulation thermique selon le calcul réglementaire méthode 3CL.
- Réception du DPE collectif et prise en compte des données et scénarii énergétiques dans rapport architectural et technique
- Emergence de préconisations travaux par ordre de priorité¹ ;

¹ La hiérarchisation est basée sur des échéances à court, moyen et long termes. L'échéance à long terme correspond à 10 ans



- Estimation sommaire du coût de ces travaux ;
- Proposition de deux scénarii de travaux adaptés à l'état technique des bâtiments de la copropriété dans une perspective d'amélioration énergétique dont un scénario dans la mesure du possible ;

Nota : les visites de la Phase 2 et 3 seront préférablement faites le même jour, par facilité d'organisation et pour provoquer le moins de dérangement aux occupants.

PHASE 4 : finalisation du rapport et transmission à la copropriété

- Finalisation du rapport
- Rédaction d'une synthèse pour la présentation, par le Conseil Syndical, des résultats du BIB+ aux copropriétaires en assemblée générale ou en réunion spécifique.
- A la demande de la Copropriété, une réunion en visioconférence d'une heure maximum peut être réalisée entre l'auditeur et le Conseil Syndical, pour débriefing et séance de questions/réponses.

Articles VI - Livrables

- Le DPE collectif,
- Le rapport de BIB+,
- Un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Les livrables seront transmis sous forme numérique au syndic et au conseil syndical.

Article VII - Délais de réalisation et remise du rapport de visite

A la réception du contrat signé et des documents tels que défini dans l'article VIII ci-dessous, le prestataire s'engage à :

- Contacter le client dans un délai de 48 heures pour convenir d'une date de visite.
- Communiquer au client, le rapport de BIB +, avec ses livrables, dans un délai de 7 semaines maximum qui suit la visite de l'immeuble par l'auditeur architectural.

Article VIII – Documents à transmettre à la signature du contrat

(Attention, s'il vous manque des documents de la liste qui suit, cela n'est pas forcément bloquant)

- Adresse complète
- Numéros des appartements, liste des copropriétaires avec les numéros de lots et les clefs de répartition sous Excel



- Règlement de copropriété, état descriptif de division et modificatifs
- Dernier PV d'AG
- Coordonnées des propriétaires/locataires
- Coordonnées du syndic (ou propriétaire d'installations communes)
- Plans de l'immeuble
- Année de construction
- Ancien DPE et documents associés (informatif)
- Etude thermique initiale
- Diagnostic thermique du bien
- Facture des travaux sur les 20 dernières années
- Justificatif de crédit d'impôt
- Surfaces habitables de l'immeuble et de tous les appartements (voir contrats d'assurance)
- Descriptif des installations collectives
- Le carnet d'entretien et justificatifs d'entretien des installations
- Factures pouvant justifier des travaux entrepris de façon privative
- Documents techniques des matériaux installés s'ils sont apparents sur les factures

Dans le cadre d'un immeuble avec au moins un usage collectif (chauffage, refroidissement ou eau chaude sanitaire), les informations suivantes doivent être collectées :

Installation collective de refroidissement

Type de générateur
Année d'installation
Energie utilisée

Installation collective de chauffage

Type d'installation (avec, sans solaire, base+appoint...)
Nombre de générateurs

Pour chaque générateur :

Type de générateur (gaz, fioul,...)
Année d'installation du générateur
Energie utilisée
Présence d'une veilleuse
Equipements d'intermittence (central, par pièce, avec ou sans minimum de température,...)
Présence d'un comptage

Installation collective de production d'eau chaude sanitaire

Pour chaque générateur :



Type d'installation
Nombre de générateurs
Nombre de ballons de stockage
Etat d'isolation du réseau de distribution
Bouclage/traçage du réseau de distribution

Pour chaque générateur :

Type de générateur
Année d'installation
Energie utilisée

Pour chaque ballon de stockage :

Type de ballon de stockage
Catégorie du ballon de stockage
Volume de stockage

Article IX – Tarifs de la prestation

- Pour les très petites copropriétés (de 2 à 3 lots) un prix tarif spécial est prévu.

Nombre de lots principaux ²	Prix HT	TVA	Prix TTC
2 à 3 lots	2 500,00 € HT	20 %	3 000 € TTC
4 à 10 lots	3 316,67 € HT	20 %	3 980 € TTC

Un supplément peut être inclus si la copropriété est composée de plus de deux bâtiments. Le montant supplémentaire est défini après consultation des prestataires.

Un supplément de 300€TTC est demandé pour toute intervention en dehors de l'Île de France.

L'offre tarifaire proposée pour la copropriété est de _____ € HT soit _____ € TTC.

Article X – Mode de facturation, règlement et délais de règlement

La facture sera établie au nom du syndicat des copropriétaires et sera adressée au mandataire du syndicat des copropriétaires avec copie au conseil syndical lors de la transmission du rapport écrit.

² Locaux à usages d'habitation ou à usage professionnel (hors caves, parkings, cagibis...)



FICHE DESCRIPTIVE DE LA COPROPRIETE

Description générale de la copropriété	
Nombre de lots principaux ³ de la copropriété	
Nombre de lots commerciaux	
Nombre de bâtiments de la copropriété	
Nombre de cages d'escaliers	
Année de construction du ou des bâtiments	
Date de mise en copropriété	
Présence d'un Gardien ?	Oui / Non Nom : Coordonnées :
Le SDC est-il inclus dans une ASL, une AFUL, une Union de syndicats ?	Oui / Non Nom :
Coordonnées du conseil syndical	
Nom :	Téléphone : Mail :
Description techniques et description des équipements (<i>rayez la mention inutile</i>)	
Présence d'Ascenseurs ? Quel nombre ?	Oui / Non Nombre :
Type de production de chauffage	Collectif / Individuel
Energie utilisée	Gaz / Electricité / Fioul / Bois / Autre :
Type de production d'Eau Chaude Sanitaire	Collectif / Individuel
Energie utilisée	Gaz / Electricité / Fioul / Bois / Autre :
Attentes du conseil syndical	
Commentaire :	

³ Locaux à usages d'habitation ou à usage professionnel (hors caves, parkings, cagibis..)