

Diagnostic technique de l'immeuble

Diagnostic Technique Global – Diagnostic Partagé

Maintenir le bâtiment en traitant ses désordres et assurer le clos et le couvert

Diagnostic technique global (DTG) : entrée en vigueur différée

23 sept. 2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Conformément à la [loi Alur \(accès au logement et urbanisme rénové\)](#), les informations relatives au DTG délivrées dans cette page entreront en vigueur à partir du 1er janvier 2017 sous réserve de la parution des textes d'application.

Les obligations relatives à la réalisation du diagnostic technique d'un l'immeuble ne sont pas les mêmes avant ou après janvier 2017.

Avant janvier 2017

Immeubles concernés

Avant janvier 2017, seuls les immeubles construits depuis plus de 15 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété doivent être précédés d'un diagnostic technique.

Contenu du diagnostic

Le diagnostic technique porte sur :

- l'état apparent de la solidité du clos et du couvert (murs et toiture),
- l'état des conduites et canalisations collectives,
- les équipements communs et de sécurité.

À partir de janvier 2017

Immeubles concernés

À partir de janvier 2017, un diagnostic technique global (DTG) devient obligatoire pour les immeubles :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété,
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

À partir de janvier 2017, le syndicat des copropriétaires de tout immeuble doit par ailleurs organiser un vote pour se prononcer sur la question de faire réaliser un DTG.

La décision d'engager un DTG ainsi que les modalités de sa réalisation doit être prise à la [majorité simple](#).

Contenu du diagnostic

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,

Diagnostic technique de l'immeuble

Diagnostic Technique Global – Diagnostic Partagé

Maintenir le bâtiment en traitant ses désordres et assurer le clos et le couvert

- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Focus sur la fiche synthétique et fonds de travaux obligatoire

Selon la loi ALUR, la copropriété devra détenir une fiche **synthétique renseignant les données financières et techniques de l'immeuble**. Seules les copropriétés à usage d'habitation – même partielle – sont cependant concernées par cette mesure. Tous les copropriétaires et candidats acquéreurs pourront y avoir accès. Pour ce qui est du fonds de travaux obligatoire, les copropriétés à usage de logement total ou partiel devront mettre en place un fonds de travaux à partir du mois de janvier 2017. Une cotisation annuelle, dont le montant ne peut excéder 5 % du budget annuel prévisionnel, sera prélevée sur tous les copropriétaires pour l'approvisionner.

Le fonds ainsi constitué sera utilisé pour subvenir aux besoins financiers en cas de prévision de travaux. À noter que des dérogations s'appliquent dans certains cas : immeubles ayant moins de 10 lots sur décision unanime de l'assemblée générale des copropriétaires, immeubles dont le diagnostic technique global n'a décelé aucune nécessité de réparation ou rénovation dans les prochaines années, et copropriétés dont le fonds de travaux dépasse le budget prévisionnel. Il faut noter que toutes les sommes versées par les copropriétaires sont indivisibles du lot de copropriété, et acquises à titre définitif par le syndic. Chacun paie au prorata des millièmes qu'il possède.

Le code de la construction et de l'habitation définit les mesures d'application du diagnostic technique global et les résultats attendus d'une telle procédure. Il donne une idée des travaux de mise aux normes du bâtiment, et précise lesquels doivent être réalisés au cours des 10 prochaines années. L'article L. 731-2 stipule que le contenu du diagnostic est présenté à l'assemblée générale des copropriétaires, une fois l'analyse réalisée. Le syndic est ensuite tenu d'inscrire la question de mise en place d'un plan pluriannuel de travaux, ou de décisions relatives à la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux, à l'ordre du jour des prochaines assemblées générales.

Le code de la construction et de l'habitation indique que les travaux jugés nécessaires après délibération des copropriétaires durant l'assemblée générale sont inscrits au carnet d'entretien, selon des modalités définies par décret. L'article suivant indique que les immeubles ayant plus de 10 ans et relevant du statut de la copropriété, ou mis en copropriété, doivent se soumettre au diagnostic technique global comme l'indique l'article L. 731-1. L'article L. 731-5 stipule que l'autorité compétente peut vérifier à tout moment le bon fonctionnement ainsi que la sécurité des parties communes d'une copropriété. Elle peut également exiger la réalisation du diagnostic aux frais du syndicat des copropriétaires si ce dernier ne peut le fournir dans le mois suivant la notification de demande de production du diagnostic.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article L111-6-2
 - *Diagnostic technique (avant janvier 2017)*
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : article 58
 - *Diagnostic technique global (à partir de janvier 2017)*