

---

<https://www.anil.org/aj-copropriete-diagnostic-technique-global/>

---

*Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2017 / Diagnostic technique global de la copropriété*

# Diagnostic technique global de la copropriété

**N° 2017-03 / À jour au 13 janvier 2017**

Loi Alur du 24.3.14 : art. [58](#) / CCH : [L.731-1 à L.731-5](#) / [D.731-1 à D.731-3](#) / Loi du 10.7.65 : art. [14-2](#) / Décret n° [2016-1965](#) du 28.12.16 : JO du 30.12.16

---

La loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 crée un nouveau diagnostic sur le bâti de la copropriété pour permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager des travaux. Le Diagnostic technique global (DTG) précise l'état de l'immeuble avec une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4) ou tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1), peut faire l'objet d'un DTG.

Lorsqu'il existe, le DTG est communiqué aux nouveaux acquéreurs et la liste des travaux préconisés doit être mentionnée dans le carnet d'entretien.

Si le DTG montre l'absence de travaux nécessaires sur les dix ans à venir, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Le DTG est réalisé par un tiers disposant des compétences fixées par le décret du 28 décembre 2016.

## Immeubles concernés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4) ou

tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1), peut faire l'objet d'un DTG.

Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété (CCH : L.111-6-2 abrogé). Il doit être réalisé avant l'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

## Contenu du DTG

Il contient les informations essentielles relatives au bâti de la copropriété : l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, l'état de la situation du syndicat "au regard des obligations légales et réglementaires contenues dans le Code de la construction" et l'habitation, l'analyse des améliorations possibles en terme de gestion technique et patrimoniale ainsi que le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou l'audit énergétique.

Le DTG doit comporter la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, notamment, ceux qui pourraient être menés au cours des dix prochaines années, ainsi qu'une évaluation sommaire de leur coût.

## Réalisation d'un DTG

### Accord des copropriétaires pour réaliser un DTG

La question de la réalisation du DTG doit avoir été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ( [modèle de courrier](#) pour mettre un point à l'ordre du jour).

Dans ce cas, les copropriétaires se prononcent sur la réalisation du DTG et ses modalités. La décision est prise à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés / loi du 10.7.65 : art. 24).

### Présentation du DTG aux copropriétaires

Une fois le DTG réalisé, il doit être présenté aux copropriétaires au cours de l'assemblée générale qui suit sa réalisation ou sa révision (CCH : L.731-2 I).

Lors de cette même assemblée, les copropriétaires doivent se prononcer sur la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et les modalités de mise en œuvre (contenu, calendrier, évaluation financière, modalités de financement et choix du maître d'œuvre).

### Conséquence du DTG sur l'obligation en matière de fonds de travaux

Si le diagnostic technique global a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic (loi du 10.7.65 : art. 14-2).

## **Professionnels compétents pour réaliser un DTG (CCH : D.731-1 à D.731-3 créés par décret n° 2016-1965 du 28.12.16)**

### **Compétences requises (CCH : D.731-1)**

Le professionnel qui réalise le DTG peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de personnalité juridique.

Ce tiers doit justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même (s'il s'agit d'une personne physique) possèdent les compétences requises sur :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;
- la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

### **Production de justificatifs aux copropriétaires (CCH : D.731-2)**

Différents justificatifs doivent être produits par le tiers proposant ses services en vue de la réalisation d'un DTG, au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, et au conseil syndical s'il existe :

- **justificatifs des compétences** des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique détiennent les compétences requises (cf. ci-dessus), s'il en dispose, produire des références sur des prestations similaires ;
- **copie des diplômes** : pour des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique, il doit leur présenter la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un État de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou la copie d'un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent ;
- **justificatifs d'assurance** : s'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, il en justifie au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical s'il existe ;
- **attestation sur l'honneur** : le tiers doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (sauf en cas de mise en copropriété / CCH : D.731-3).

Il doit, en outre, attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le diagnostic technique global.

Le tiers proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin ne peut accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic technique global mentionné doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour lui-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

## **Mentions des travaux nécessaires dans le carnet d'entretien (CCH : L.731-3 / décret du 30.5.01 : art. 4 modifié par décret n° 2016-1965 du 28.12.16 : art. 2)**

Lorsqu'un DTG existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier

recommandé doit être mentionnée dans le carnet d'entretien.

## **Réalisation d'office du DTG au frais du syndicat en cas d'habitat indigne**

Dans le cadre des procédures relatives à l'insalubrité (CSP : L.1331-26), à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs (CCH : L.129-1) ou au péril (CCH : L.511-1), l'autorité administrative compétente peut demander au syndicat de lui produire le DTG afin de vérifier l'état et la sécurité des parties communes (CCH : L.731-5 I).

En cas de refus ou d'impossibilité de communiquer ce document un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente peut faire réaliser d'office le DTG au frais du syndicat de copropriétaires (CCH : L.731-5 II).