

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL - INFORMATIONS ET DEVIS DTG DE COPROPRIÉTÉ

Information complète concernant le Diagnostic Technique Global, le DTG de Copropriété



Quelles sont les copropriétés concernées par le diagnostic technique global ? Pourquoi le DTG est-il si important ?

Depuis janvier 2017, le diagnostic technique global - DTG de copropriété - est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans (au lieu de 15 auparavant) et qui font l'objet d'une mise en copropriété.

Et, sur décision à la majorité simple de l'assemblée, ce DTG peut judicieusement être réalisé pour faire un point sur l'état technique et juridique de la copropriété.

Aussi, ce DTG de copropriété sera requis si l'immeuble fait l'objet d'une procédure pour insalubrité.

Pourquoi réaliser un Diagnostic Technique Global ?

Parce qu'un bâtiment vieillit naturellement et inexorablement. Un bien immobilier doit être entretenu pour être préservé.

Parce que vu les dangers encourus, il est judicieux d'avoir une information technique fiable et indépendante. Effectivement, le DTG permet d'établir un prévisionnel de travaux en tenant compte des priorités liées à la sécurisation des biens et des personnes.

Aussi, vu le coût des travaux, les copropriétaires apprécieront de ne pas faire n'importe

quoi. Ils éviteront d'investir dans des options peu efficaces en oubliant les priorités, et de se faire arnaquer par des entreprises peu scrupuleuses.

Enfin parce que la loi demande expressément que les copropriétaires soient correctement informés.

Nouveauté 2018 : Le projet de loi Elan va acter, par son article 10 et la création d'une nouvelle catégorie d'immeuble (les IMH), le renforcement de la sécurité incendie. Cet aspect de la loi Elan concernera les immeubles anciens, et pas seulement les créations. Retrouvez une note explicative à la fin de cet article.

Quelques extraits de la loi ALUR concernant le DTG de Copropriété :



Le DTG est un diagnostic réglementaire dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - modifiée par l'Article L731-1 et suivant du Code de la construction, créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V) et réglementé par l'Article D731-1 et suivants créés par Décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016.

Selon les articles Art. L. 711-1 et suivants faisant référence aux articles L. 731-1 et suivants, à partir de janvier 2017, le syndicat des copropriétaires doit organiser un vote pour se prononcer sur la question de faire réaliser un diagnostic technique global DTG de copropriété.

La décision d'engager un DTG de copropriété ainsi que les modalités de sa réalisation doit être prise à la majorité simple.

Si le diagnostic ou audit de performance énergétique n'a toujours pas été réalisé, l'idéal est de réaliser les deux en même temps.

Contenu du DTG copropriété

Le diagnostic technique global comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- 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,
- si le chauffage est collectif, 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).

Réalisation du DTG

La réalisation du DTG sera confiée à la société ANAIS EXPERTISES qui a l'avantage d'être indépendante et de disposer des compétences et diplômes fixés réglementairement. Voir l'Article D731-1 du CIDD de la construction, créé par Décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016, qui cite comme compétences requises :

- 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, les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique avec 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.

Evidemment, pour gérer l'ensemble de ces missions, votre cabinet ANAIS EXPERTISES s'est entouré des personnes et entreprises suffisamment compétentes et assurées.

Coût d'un DTG de copropriété

Le coût du DTG dépend de la taille de la copropriété et de la nécessité ou non de réaliser un audit. Contactez-nous pour obtenir un devis.

Cependant, il faudrait se demander quel est le coût d'une absence de DTG ?! Car le DTG est

un outil indispensable pour repérer les dangers graves et plus ou moins immédiats. C'est le cas pour ce qui est du contrôle des éléments structurels, de l'installation électrique comme des règles de sécurité incendie.

Exemples de pathologies rencontrées



Par exemple sur cette photo, un immeuble de centre ville, des morceaux de balcons menacent de tomber sur les passants, et les usagers avec ! Quel en sera le coût humain et financier ? Quelle assurance acceptera de payer les frais d'un défaut d'entretien évident ? Le DTG de Copropriété doit servir de signal d'alarme.

Autres exemples :

Commander un DTG pour une copropriété

Avant toute réalisation d'un devis de DTG, il nous faudra dresser un bilan des diagnostics déjà existants, puis déterminer ce qui restera à programmer. Autrement dit, nous organiserons une rencontre pour nous présenter et définir un plan d'action commun.

Autre point important : Nous souhaitons rencontrer les membres de la copropriétés investis dans son fonctionnement afin de répondre à toutes les questions autour d'une visite guidée ou d'un café...

Evidemment, il conviendra de prévoir un diagnostic de l'amiante et éventuellement du plomb des parties communes si celui-ci n'a pas déjà été réalisé.

Pour cela, remplissez notre [formulaire de contact](#) ou appelez ANAIS au [09.8008.5008](tel:09.8008.5008).

Nouveauté 2018 :

Ce que la loi ELAN va changer

Le projet de loi Elan va harmoniser la réglementation incendie entre les immeubles de bureaux et de logements. En remplaçant la Catégorie 4 par la Catégorie IMH (Immeuble de Moyenne Hauteur entre 28 et 50 mètres), l'Etat français veut limiter les risques, « *notamment concernant la propagation d'incendie par les façades* », précisent les pouvoirs publics.

Cet aspect de la loi Elan s'appliquera à la construction neuve et à la rénovation : « *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret en Conseil d'État* », précise l'article 10.

Le DTG permet de faire le point sur toutes ces réglementations qui modifient forcément le coût de l'entretien des logements collectifs.

Laissez-nous vos coordonnées pour être rappelé rapidement :