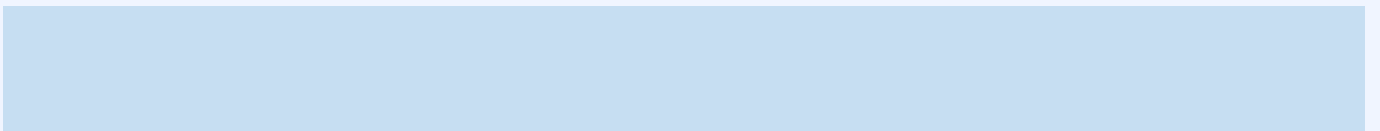


# DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL - INFORMATIONS ET DEVIS DTG DE COPROPRIÉTÉ

INFORMATION COMPLÈTE  
CONCERNANT LE DIAGNOSTIC  
TECHNIQUE GLOBAL, LE DTG  
DE COPROPRIÉTÉ



# QUELLES SONT LES COPROPRIÉTÉS CONCERNÉES PAR LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL ? LE DTG EST-IL OBLIGATOIRE ? 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 et pour ceux 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 des copropriétés existantes.**

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

## MENU

- Pourquoi réaliser un DTG
- Le DTG dans la Loi ALUR
- Le DTG dans la loi ELAN
- Contenu du DTG
- Réalisation du DTG
- Coût du DTG
- Commander un DTG

# POURQUOI RÉALISER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL ?

Parce qu'un bâtiment vieillit naturellement et inexorablement. Un bien immobilier doit être entretenu pour être préservé. Les événements meurtriers subits récemment par les Marseillais et les Parisiens en sont la triste démonstration. Il faut surveiller le bâti et l'entretenir régulièrement.

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. Cela évite aussi de se faire arnaquer par des entreprises peu scrupuleuses.

Enfin parce que **la loi demande expressément que les acquéreurs, futurs copropriétaires, soient correctement informés.**

NOUVEAUTÉ 2018 : LA LOI ELAN A ACTÉ, PAR SON ARTICLE 10 ET LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CATEGORIE D'IMMEUBLE (LES IMH), LE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ INCENDIE. CET ASPECT DE LA LOI ELAN CONCERNE LES IMMEUBLES ANCIENS, ET PAS SEULEMENT LES CRÉATIONS. RETROUVEZ UNE NOTE EXPLICATIVE À LA FIN DE CET ARTICLE.

**Le DTG est obligatoire, pourquoi ?**

# 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, depuis 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 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.

**Nouveauté depuis 2018 :**

# CE QUE LA LOI ELAN A CHANGÉ

La loi Elan harmonise 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 limite les risques. *C'est notamment le cas "concernant la propagation d'incendie par les façades".*

Cet aspect de la loi Elan s'applique 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.*

Ainsi, le DTG permet de faire le point sur toutes ces réglementations. Car elles modifient forcément le coût de l'entretien des logements collectifs.

## **CONTENU DU DTG COPROPRIÉTÉ**

### **LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL COMPORTE :**

- une analyse de l'état apparent des

parties communes et des équipements communs, y compris et surtout les organes de sécurité incendie, des balcons, des ascenseurs...

- 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. Cette évaluation prévoit notamment 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, 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, votre cabinet ANAIS EXPERTISES s'est entouré des personnes et entreprises suffisamment compétentes et assurées.

EXPERTISES DISPOSE D'UNE ASSURANCE DÉCENNALE SMABTP QUI PERMET À NOS EXPERTS DE VOUS PRÉCONISER DES SOLUTIONS DE RÉNOVATION JUDICIEUSE ET DE MANIÈRE COMPLÈTEMENT INDÉPENDANTE.

## COÛT D'UN DTG DE COPROPRIÉTÉ

Evidemment, 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. Le DTG permet aussi de résoudre bon nombre de conflits concernant le choix

des orientations à prendre.

## EXEMPLES DE PATHOLOGIES RENCONTRÉES



Par exemple sur cette photo d'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**

Après la réalisation de votre **devis de DTG**, nous dresserons un bilan des diagnostics déjà existants. Nous déterminerons ainsi ce qui reste à programmer. Autrement dit, nous ferons tout pour vous faire réaliser un maximum d'économies et définir un plan d'action commun.

De plus, le DTG est l'occasion de rencontrer les copropriétaires investis dans son fonctionnement afin de répondre à toutes leurs questions techniques...

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**.

**CONTACTEZ-NOUS POUR OBTENIR UN  
DEVIS DE DTG**

Appelez le **09.8008.5008** ou, pour être rappelé rapidement, remplissez ce formulaire simplifié :