

Diagnostic technique global de la copropriété

Loi ALUR du 24.3.14 : art. 58 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^{er} 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^{er} 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.

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).

(*CCH : Code de la Construction et de l'habitation)

INFORMATION
LOGEMENT
DU MOIS : 201



**Association
Départementale
d'Information
sur le Logement**

**Hôtel du Département
9 Rue René et Emile
Fage .
Bâtiment F 4^{ème} étage
19 000 TULLE**

Tél : 05.55.26.56.82
Fax : 05.55.93.78.89

adil19@wanadoo.fr

Nos Permanences :

Argentat, Beaulieu,
Beynat, Bort-les-
Orgues, Brive,
Egletons,
Eygurande,
Lubersac, Marcillac
La Croisille,
Mercoeur, Meyssac,
Neuvic, Objat,
Sornac, Ussel,
Uzerche.

**Pour tous
renseignements sur
les horaires
téléphoner au
05-55-26-56-82**

L'équipe de l'ADIL 19 reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.