



# Audits

## Diagnostic Technique Global (DTG)

### Domaine d'application

Depuis le 1er janvier 2017, la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) pour les copropriétés est imposé par la loi ALUR.

Les immeubles concernés par l'obligation du DTG sont :

- les immeubles de plus de 10 ans faisant l'objet d'une copropriété
- les immeubles faisant l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquels l'administration leur demande de fournir un DTG.

Exceptions : La production du DTG doit être soumise en Assemblée Générale pour inscription à l'ordre du jour mais il n'y a aucune obligation de voter pour l'établissement d'un DTG

Risques encourus : A défaut de produire le DTG dans un délai d'un mois après notification de la demande, il est à noter que l'autorité administrative compétente peut faire réaliser d'office le DTG en lieu et place du syndicat des copropriétés. Cependant, ce sera au syndicat d'en régler le coût.

### Objectifs

Le Diagnostic Technique Global a pour objectif d'informer les copropriétaires de l'état général de l'immeuble, mais aussi d'établir un plan de travaux chiffré.

Il fixe la situation énergétique du bâtiment, par la réalisation d'un état technique et réglementaire de l'immeuble, avec une projection sur les 10 années à venir.

Si le DTG ne relève pas de besoin en travaux, dans les 10 prochaines années, l'obligation de constituer un fond de travaux est dispensée pendant la durée de validité du DTG.

### Déroulement de la mission

Le Diagnostic Technique Global doit être réalisé par une personne physique, morale ou par un groupement doté de personnalité juridique disposant des compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le technicien en charge de la réalisation du DTG procédera à des vérifications, notamment réglementaires :

- analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- état des obligations légales et réglementaires du syndicat des copropriétaires
- analyse des améliorations possible concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble et estimation du coût des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble sur une durée de 10 années
- audit énergétique ou diagnostic de performance énergétique de l'immeuble (DPE).

### Cadre réglementaire et normatif général

Articles L731-1 à L731-5 du Code de la construction et de l'habitation

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 article 58

Décret 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

### Informations complémentaires

#### 1 - Documents à préparer et à présenter au diagnostiqueur :

Plans, [documents disponibles au syndic](#)

#### 2 - Outils du diagnostiqueur :

Papier

Crayon

Appareil photo

Echelle

Expérience en structures du bâtiment