

Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Le Diagnostic Technique Global (DTG) a été créé par la loi ALUR du 24 mars 2014. Il est encadré par l'article L. 731-1 du code de la Construction et de l'Habitat (CCH), qui détermine les conditions d'application et liste les contenus attendus du diagnostic. Le décret no 2016-1965 du 28 décembre 2016 définit le type de professionnels habilités à le réaliser.

Le DTG est entré en vigueur au 1er janvier 2017. La loi impose que la question de sa réalisation soit soumise au vote de toutes les assemblées générales ordinaires de copropriétés.

Il peut être demandé aux syndicats de copropriétaires concernés par une procédure d'insalubrité, de péril ou par une procédure sur des équipements collectifs défectueux.

Par ailleurs, établir un DTG est obligatoire pour toute mise en copropriété d'immeubles.

Le DTG doit être un outil de bilan général permettant d'éclairer les conseillers syndicaux, syndic professionnels ou non professionnels et copropriétaires, sur l'état technique et thermique de leur copropriété pour impulser une mise en mouvement vers la programmation de travaux, notamment énergétiques.

Le DTG établit la liste des travaux et le budget prévisionnel des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, sur les 10 prochaines années.

Une mission réalisée en plusieurs étapes :

- 1) Réunion de lancement
- 2) Préparation du DTG et recueil de données (contrats, plans, règlement de copropriété...)
- 3) Recueil des factures
- 4) Visites in situ des parties communes (obligatoirement en période de chauffe)
- 5) Visites in situ des parties privatives ; Échantillonnage de 10 % avec un minimum de trois logements par bâtiment (RdC, milieu et dernier étage)
- 6) Enquêtes résidents avec analyse et restitution écrite dans le rapport DTG
- 7) Traitement des données
- 8) Élaboration du rapport provisoire Envoi du rapport provisoire aux instances de gestion pour préparer la réunion intermédiaire
- 9) Réunions intermédiaires pour valider l'état des lieux et travailler sur la planification de travaux
- 10) Réunion d'information et de concertation avec les copropriétaires
- 11) Finalisation du rapport final et élaboration d'une synthèse (format adapté pour être annexé aux convocations d'AG)
- 12) Réunion de restitution aux copropriétaires (en AG ou en réunion informative dédiée)

Cyril Gourhand (EI) - Architecte Dplg

320 route d'Aureille – 13430 Eyguières – cyrilgourhand@architectes.org - Port : 06 26 63 88 87
SIRET n° 452 677 214 00014 – CROA PACA N°048501