

Le diagnostic technique global

DTG créé par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)

Le DTG est obligatoire, à partir du 1er janvier 2017, dans 2 cas

Article L.731-4 du code de la construction et de l'habitation : « ...toute mise en copropriété d'un immeuble collectif d'habitation construit depuis plus de dix ans... »

Article L.1331-26 du code de la santé publique : « ...lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins. »

Le DTG peut aussi relever d'un choix de la copropriété

Article L.731-1 du CCH : « Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation. »

Le DTG concerne les parties communes d'un immeuble



WPi Conseil Walter PICCO

Ingénieur Civil des Mines de Paris
Développement durable
Urbanisme - Architecture et Construction



DEFIFEU

Philippe SCHULTZ



Ingénieur IPF en sécurité incendie
PREV 2

Expert de Justice - incendie explosion



C2Bi Jean-Marc HAEBERLE



OPQTECC



QUALIFIÉ
N° 2050
WWW.OPQTECC.ORG



Ingénieur ETP
Economiste de la construction
Spécialiste en faisabilité technico-économique



MH INGENIERIE

Marc HUBER

Ingénieur ENSAIS
Ingénierie des structures
Diagnostic de performance énergétique

Le DTG doit être réalisé par des personnes compétentes !

Le décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016 (art. D731-1 à 3 du CCH) précise les

compétences dont doit justifier la personne (ou le groupement de personnes) qui réalise le diagnostic technique global afin de **déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser.**

Notre pool DTG est constitué de spécialistes reconnus dans les domaines de la construction, de l'économie et des pathologies du bâtiment.

Une démarche adaptée à vos besoins

pour un DTG « sur mesure »

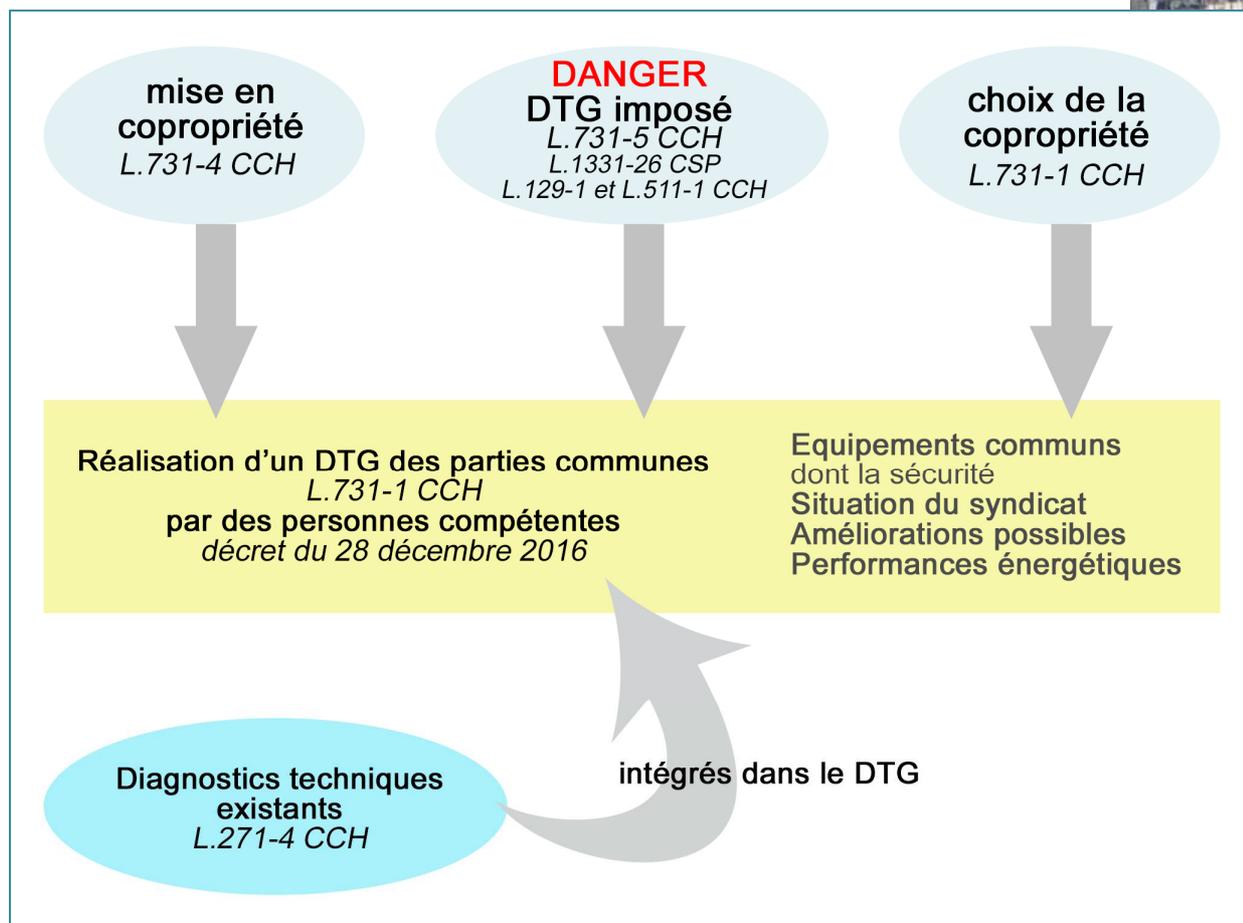
Pour réaliser le DTG, les compétences requises visent...

- Article D.731-1 du CCH (décret du 28 décembre 2016) : « **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 et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et 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. »

Le DTG peut être imposé dans des cas précis

Article L.731-5 du CCH : « I. — Dans le cadre des procédures prévues à l'article L.1331-26 du code de la santé publique et aux articles L.129-1 et L.511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L.731-1. II. — A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L.731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. »

Schéma de principe de la démarche DTG, en fonction des **trois hypothèses** :



Une équipe d'experts à votre service !

à chaque domaine son spécialiste

Le DTG est complété par le dossier de diagnostic technique

Article L.271-4 du CCH (visé par l'art. L.134-3 du CCH) « En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, **un dossier de diagnostic technique**, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges ».

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au **plomb** prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de **l'amiante** prévu à l'article L.1334-13 du même code ;
- 3° L'état relatif à la présence de **termites** dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;
- 4° L'état de l'installation intérieure de **gaz** prévu à l'article L.134-6 du CCH ;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6° Le **diagnostic de performance énergétique** prévu à l'article L.134-1 du CCH ;
- 7° L'état de l'installation intérieure **d'électricité** prévu à l'article L.134-7 ;
- 8° Le document établi à l'issue du **contrôle des installations d'assainissement non collectif** mentionné à l'article L.1331-11-1 du code de la santé publique ;
- 9° Dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de **mérule**.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le groupement établit le DTG en coordination étroite avec le maître d'ouvrage, afin de rassembler les documents déjà existants et compléter les diagnostics à réaliser.

Les 4 étapes de la réalisation d'un DTG

1° Notre pool DTG prend en compte votre demande et peut, en concertation avec vous, préconiser une visite préalable de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, afin d'identifier le patrimoine concerné.

2° Le questionnaire (page 4), joint à votre demande, nous permettra de disposer des principaux renseignements et de connaître la liste des diagnostics techniques déjà réalisés, afin de les évaluer et les intégrer dans le DTG.

3° Une offre de prix détaillée vous sera transmise. Elle précisera, au-delà des domaines obligatoires visés par l'article L.731-1 du CCH, les interventions complémentaires qui vous seront suggérées.

4° A compter de la réception de votre commande et sauf cas particuliers, un délai moyen de 6 à 8 semaines sera nécessaire pour la réalisation et le rendu du DTG. Ce délai est conditionné par la mise à notre disposition de toutes les pièces et renseignements visés dans notre offre ainsi que toutes les facilités liées aux visites techniques nécessaires, sur site.

Contacts et renseignements

Walter PICCO – Wpi Conseil Sarl walter.picco@wpi-conseil.fr

Philippe SCHULTZ – Défifeu SAS direction@defifeu.fr

à votre disposition !

Questionnaire destiné à la réalisation d'une offre pour un diagnostic technique global (DTG)

Renseignements sur le ou les immeubles

adresse (voie)			
nom résidence			
n°(s)			
commune			
code postal			
niveaux (nbre)	S/S	RDC	étages
lots (nbre)			
affectation(s)	habitation	ERP	bureaux

Renseignements sur le propriétaire ou la copropriété

PROPRIETAIRE	
adresse	
SYNDIC	
adresse	
CONTACT DTG	
mail	
téléphone	

Origine de la demande de diagnostic technique global (DTG)

	mise en copro	imposé	choix copro

Problématique(s) déjà identifiée(s) dans le bâtiment

--

Renseignements sur le bâtiment et les équipements existants

mode constructif et équipements	béton-maçon.	bois	mixte
	oui	non	non connu
gaz collectif			
parking en s-sol			
VMC			
type de chauffage	individuel	collectif	les deux
énergie chauffage	fuel	gaz	électricité
	bois	autres	chauf. urbain

Diagnostics techniques déjà disponibles (à intégrer dans le DTG)

	oui	non	non connu
Plomb			
Amiante			
Termites			
Gaz			
Mérule			
Performance énergétique			
Audit énergétique			
Inst. assainissement non collectifs			
Electricité communs			

année de construction	
-----------------------	--