

La loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a créé la notion de Diagnostic Technique Global (DTG) destiné à informer les copropriétaires de l'état de l'immeuble afin de leur permettre de planifier d'éventuels travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Quels immeubles sont concernés ?

Le dispositif légal du DTG est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Il ne revêt un caractère obligatoire que lorsqu'est envisagée la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans. En pareil cas, le DTG doit impérativement être dressé préalablement à la mise en copropriété.

Il est facultatif pour tout autre immeuble mis en copropriété et doit en tout état de cause faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

Comment est-il décidé ?

Il revient à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer sur la question de la réalisation d'un DTG par un tiers habilité.

La décision de réalisation ainsi que ses modalités d'exécution sont décidées par l'assemblée générale à la majorité simple des copropriétaires présents.

Quelles sont les composantes du DTG ?

Le DTG porte sur :

1. L'état apparent des parties communes de l'immeuble ;
2. La situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales ;
3. Les améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4. Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation (Le DPE doit être communiqué à tout acquéreur et doit être réalisé dans tout bâtiment équipé d'une installation collective de chauffage).

Il dresse une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, précisent ceux qui doivent être entrepris dans les dix prochaines années et fait apparaître une évaluation sommaire de leur coût.

Dans quelle mesure est-il appliqué ?

Le contenu du DTG doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

Le Syndic doit inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel des travaux éventuellement recommandés dans le DTG.

Le Syndic inscrit à l'ordre du jour des assemblées suivantes :

- soit la question de l'élaboration d'un tel plan ;
- soit les décisions prises dans le cadre de sa mise en œuvre s'il a été adopté.

La liste des travaux décrits comme nécessaires à la conservation de l'immeuble doit être mentionnée dans le carnet d'entretien et énoncée au sein du DTG.

S'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Quels sont les professionnels compétents pour le réaliser ?

Aux termes de l'article D.731-1 du Code de la construction et de l'habitation, le tiers habilité à réaliser le DTG doit justifier qu'il possède les compétences requises sur :

- les modes constructifs ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- les pathologies du bâtiment ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment ;
- les textes législatifs et les normes de sécurité et d'accessibilité ;
- la gestion financière des copropriétés ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

De plus, il doit justifier de sa qualité en présentant alternativement :

- soit la copie d'un diplôme de l'enseignement supérieur ou universitaire sanctionnant au moins trois années d'études dans le domaine des techniques du bâtiment ;
- soit une attestation d'inscription à un ordre professionnel dans le domaine immobilier ;
- soit un certificat de qualification professionnelle de niveau équivalent ou un titre professionnel.

D'autre part, il est soumis à une exigence d'impartialité qui se manifeste par :

- une attestation sur l'honneur de son indépendance vis-à-vis du Syndic (sauf s'il est mandaté dans le cadre de la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans) ;
- une attestation sur l'honneur de son indépendance vis-à-vis des entreprises pouvant intervenir sur l'immeuble et des fournisseurs d'énergie ;
- l'interdiction de donner ou de recevoir, directement ou indirectement, des avantages ou rétributions des membres de la copropriété.

Enfin, s'il est couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle, il en informe le conseil syndical et le Syndic.

Quelles sont les sanctions envisageables ?

Aucune sanction n'est explicitement prévue par la loi ALUR ou le décret d'application en cas de non-respect de la législation relative au DTG.

En revanche, certains copropriétaires pourraient être tentés d'effectuer des recours en annulation d'assemblée générale si la décision de réaliser un DTG n'était pas soumise au vote ou si la question de sa réalisation n'était pas inscrite à l'ordre du jour.

D'autre part, l'administration peut contraindre le Syndic à procéder à un DTG dans certains cas particuliers.

L'autorité administrative compétente peut requérir du Syndic qu'il diligente le DTG pour vérifier le bon état et la sécurité des parties communes d'un immeuble en copropriété.

Dans l'éventualité de la réalisation d'office du DTG sur demande de l'autorité administrative, aucun vote en assemblée générale n'est nécessaire.

Cette demande est formulée dans trois cas de figure :

- lorsque l'immeuble est insalubre ;
- lorsque l'immeuble et ses équipements communs sont défectueux et présentent un risque sérieux pour la sécurité de ses occupants ;
- lorsque le maire prescrit la réparation d'un immeuble menaçant de ruine.

Si le DTG n'est pas produit un mois après la notification de la demande, l'autorité administrative peut le faire réaliser d'office aux frais du syndicat des copropriétaires.

Recommandations du Cabinet BJA

En définitive, le DTG permet d'apporter une vision à long terme des travaux à entreprendre par la copropriété.

Il assure l'impartialité du technicien en charge de l'établir et assure son authenticité.

Le DTG est facultatif dans la plupart des cas mais le Syndic doit permettre aux copropriétaires de s'exprimer sur la question en assemblée générale afin de se prémunir de toute demande d'annulation des décisions prises au cours desdites AG