

INFO NEWS

11

Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM
diagnostiqueur@fnaim.fr - www.fnaim-diagnostic.com - www.facebook.com/cdi.fnaim

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DES PRÉCISIONS ENCORE NÉCESSAIRES

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a créé la notion de Diagnostic Technique Global pour prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.

Elle renvoie à un décret pour préciser certains points du dispositif.



► LE TEXTE

Parmi les nombreuses mesures prises, la [loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové](#) (loi ALUR) crée un **Diagnostic Technique Global (DTG)** pour **tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété**.

L'[article 58](#) de cette loi explique les motifs de cette nouvelle mesure 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** ce DTG.

Ce tiers doit disposer de **compétences qui doivent être précisées par décret**.

► A PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2017

Le DTG 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.

Il fait apparaître une **évaluation sommaire du coût** et une **liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble**, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Au final, ce Diagnostic Technique Global est **bien plus qu'un diagnostic**.

C'est un **dossier relatif à l'état de l'immeuble, avec toutes les informations nécessaires à une bonne gestion de la copropriété**.

NOTRE ANALYSE



Si les éléments de ce DTG sont précisés, la loi indique que les compétences du tiers doivent être précisées par décret. Ce **décret est en cours de rédaction** au niveau des Ministères de tutelle.

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM fera partie des organisations consultées, une fois cette étape passée.

Pour autant, **cela n'empêche pas les copropriétés de faire réaliser DPE à l'immeuble ou audits énergétiques réglementaires** puisque les exigences de compétences sont connues pour cette partie.

Le délai va ensuite être court pour que les professionnels puissent se former et se faire assurer pour cette évolution de compétence. Nous en saurons certainement plus dans les prochaines semaines...



AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS