

### Principes fondamentaux

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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, le syndic doit soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global et ce pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation.

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.

### Elements du diagnostic

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.

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.

### DTG et Assemblée Générale

Le contenu du diagnostic est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

### Compétences des diagnostiqueurs

Le décret d'application n° 2016-1955 du 28 décembre 2016 fixe les modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La personne qui réalise le diagnostic peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de la personnalité juridique. Elle devra justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une

personne physique possèdent les compétences requises sur, notamment :

- 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.

Ces compétences devront être justifiées au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical s'il existe et, le cas échéant, des références sur des prestations similaires devront être produites.

Le tiers désigné ou sollicité pour la réalisation du diagnostic devra présenter la copie d'un diplôme ad hoc ou d'un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent.

S'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle, le tiers doit en justifier au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical s'il existe.

Il doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires de passer une convention avec le tiers.

Il doit, en outre, attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le diagnostic technique global.

Le tiers ne peut accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. Il ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour lui-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution.

Ces conditions s'appliquent au tiers choisi par le propriétaire en cas de mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.

### DTG et carnet d'entretien

La liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble, qui doit préciser les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé, sont intégrés dans le carnet d'entretien (Décret 2001-477 du 30-5-2001 art. 4).