



Diagnostic technique global (DTG) de la copropriété

Vérfié le 20 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le diagnostic technique global (DTG) informe les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et permet d'envisager d'éventuels travaux. Il est obligatoire pour certaines copropriétés (nouvelle copropriété et copropriété insalubre). Si le DTG démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses conditions de mise en œuvre.

De quoi s'agit-il ?

Le diagnostic technique global (DTG) informe sur l'état de la copropriété et recense les travaux à effectuer. Il est obligatoire pour certaines copropriétés (copropriété insalubre et copropriété nouvelle).

Immeubles concernés

Cas général

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la **majorité simple** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) de faire réaliser un DTG mais elle n'y est pas obligée.

Nouvelle copropriété

Le DTG **est obligatoire** pour un immeuble de plus de 10 ans et qui fait l'objet d'une mise en copropriété. C'est le cas lorsqu'un immeuble est nouvellement divisé en plusieurs lots privatifs et communs.

Copropriété insalubre

Le DTG **est obligatoire** pour un immeuble qui fait l'objet d'une **procédure d'insalubrité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>) et pour lequel l'administration demande au **syndic de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) de le lui produire.

Réalisation du diagnostic

La réalisation du DTG doit être confiée à un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier justifiant de compétences **fixées réglementairement** (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033736598&categorieLien=id>).

Vous pouvez vous servir d'un annuaire pour trouver un professionnel certifié.

Où s'adresser ?

- [Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action) (<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>)

Contenu du diagnostic

Le DTG doit comporter les éléments suivants :

- Analyse de l'état apparent des **parties communes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) et des équipements communs
- État de la situation du **syndicat de copropriétaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>) au regard de ses obligations légales et réglementaires (par exemple, impayés de charge)
- Analyse des améliorations possibles de l'état de l'immeuble
- **Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou audit énergétique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1615>)
- Liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années) et évaluation du coût de ces travaux

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Conséquences du diagnostic

Si le DTG démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses conditions de mise en œuvre.

Textes de référence

- **Code de la construction et de l'habitation** : articles L731-1 à L731-5 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idSectionTA=LEGISCTA000028807584>)

Pour en savoir plus

- **Compétences et diplômes du diagnostiqueur pour réaliser le DTG** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033736598&categorieLien=id) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033736598&categorieLien=id)
Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre
 - **Rénovation énergétique des copropriété** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/logement/la-renovation-energetique-des-coproprietes) (https://www.inc-conso.fr/content/logement/la-renovation-energetique-des-coproprietes)
Institut national de la consommation (INC)
-