



DTG

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL



✓ Notre mission

Notre mission consiste à informer les copropriétaires sur l'état technique global de l'immeuble et de ses équipements communs et à recenser les travaux à effectuer.

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de ce document ou sa révision. Les conclusions du DTG doivent être transmises au futur acquéreur d'un lot de copropriété.

DÉROULEMENT DE LA MISSION

01 PRÉPARATION

Nous commençons par une analyse de l'ensemble des documents : plans, contrats, dossiers de travaux antérieurs, dossiers des diagnostics techniques de la copropriété.

- Si le bâtiment dispose d'une installation collective de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, nous réalisons aussi le descriptif de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ainsi que les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements.
- Pour les autres dispositifs collectifs, tels l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés, tout document permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés.

02 VISITE SUR SITE

Notre diagnostiqueur se rend sur place pour effectuer :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

03 RAPPORT FINAL

Suite à la visite, notre diagnostiqueur remet son rapport de mission qui doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires suivant sa réalisation.

BIENS CONCERNÉS

Avant la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.

Tout immeuble qui fait l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lequel l'administration demande au syndic de produire un DTG.

Cas général :
L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité simple de faire réaliser un DTG, mais elle n'y est pas obligée.

DURÉE DE VALIDITÉ

**Non défini
réglementairement.**

DOCUMENTS À FOURNIR

- Plan, contrats, dossier de travaux antérieurs,
- Dossier des diagnostics techniques de la copropriété,
- Description des équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ainsi que les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements,
- DPE collectif.

EN SAVOIR PLUS

Mieux comprendre le Diagnostic Technique Global

LE CADRE DE MISE EN OEUVRE D'UN DTG

Mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.

OU

Procédure pour insalubrité (demande de l'Administration).

OU

DTG Volontaire voté lors de l'AG à la majorité simple.

DTG DES PARTIES COMMUNES



Situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires.



Évaluation de l'état apparent des Parties Communes et équipements communs.



Liste des travaux nécessaires sur 10 ans et évaluation sommaire du coût.



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de l'immeuble ou Audit énergétique.



Améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

Le technicien qui réalise votre DTG doit répondre à toutes les obligations ci-dessous :

COMPÉTENCES REQUISES

- **Modes constructifs** : Connaissance des techniques de construction en gros œuvre et second œuvre.
- **Bâtiments et matériaux** : Maîtrise des caractéristiques des bâtiments, matériaux et équipements techniques.
- **Pathologie du bâtiment** : Identification et compréhension des problèmes structurels et des défaillances des équipements.
- **Thermique et amélioration énergétique** : Expertise en performance énergétique et réhabilitation thermique.
- **Terminologie technique et juridique** : Familiarité avec le vocabulaire technique et juridique du bâtiment.
- **Textes législatifs et réglementaires** : Connaissance des lois et normes de construction, sécurité, accessibilité et copropriété.
- **Gestion financière des copropriétés** : Capacité à analyser les contrats d'entretien et évaluer la capacité d'investissement.
- **Équipements nécessaires** : Utilisation des équipements requis pour le DTG.

DOCUMENTS OBLIGATOIRES

- **Qualification** : Copie d'un diplôme postsecondaire de 3 ans minimum dans le domaine des techniques du bâtiment, délivré par une institution reconnue dans l'UE/EEE, ou équivalent professionnel, ou inscription à un ordre professionnel reconnu.
- **Assurance responsabilité civile** couvrant les conséquences de ses interventions, à fournir au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical.
- **Attestation sur l'honneur** de son impartialité et indépendance vis-à-vis du syndic et des fournisseurs d'énergie ou entreprises intervenant sur l'immeuble.



Aucune rétribution ou avantage ne peut être accordé ou reçu, directement ou indirectement, entre le technicien, la copropriété, et les entreprises pouvant réaliser des travaux sur les équipements diagnostiqués.

Les entreprises DUO-DIAG qui assurent cette prestation :

