



Diagnostic d'immeuble et DTG

Par forseti

Bonjour,

Un architecte nous propose un diagnostic d'immeuble portant sur les éléments suivants :

- structure du bâtiment
- couverture
- façades
- installation électrique des parties communes
- réseaux EV/EU et colonnes montantes des parties communes
- surfaces de finitions (sols, murs plafonds) de l'ensemble des parties communes

Ce diagnostic prévoit des préconisations de travaux, incluant une estimation financière et un planning

Le coût est d'environ 3k?.

L'article L731-1 du Code de la Construction précise que le DTG comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 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. 126-28 ou L. 126-31 du présent code.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000028807584>

Il semble donc que le DTG reprenne des 2 premiers points du diagnostic proposé par l'architecte.

Question :

Plûtôt que de faire réaliser ce diagnostic d'immeuble, n'est il pas mieux de faire directement réaliser un DTG ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

(c'est toujours le même architecte ?)

Quelle est la mission dévolue à cet architecte telle que votée par l'AG ?

Par forseti

Bonjour yapadequoi.

Oui, il s'agit du même architecte que nous avons rencontré récemment.

À ce stade, aucune résolution portant sur une quelconque mission n'a été votée.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Oui, bien sûr, vous avez raison.

Depuis quelques années, faire un ancien diagnostic technique qui ignore notamment les économies d'énergie n'est plus applicable et ne dégage en rien des obligations écologiques.

C'est pourquoi l'article L731-1 du Code de la Construction a aujourd'hui cette forme, sur la base d'une loi de 2021, et avec application en ce début d'année.

Il est aussi inapproprié de faire un audit thermique seul sans se préoccuper de l'état de ce qui sera en dessous, que de consolider un immeuble en le laissant non isolé.

Evidemment, être "thermicien" ne s'improvise pas. Ce domaine technique est assez complexe, et savoir classer votre copropriété en ABCDEFG, sur chacun des deux critères classiques, ne se fait pas en claquant des doigts. Enfin, ce n'est pas non plus le bout du monde et beaucoup d'entreprises ont cette qualification.

Par yapasdequoi

Je suppose que vous n'avez pas contacté cet architecte pour le plaisir de dépenser de l'argent ? Il doit y avoir une raison qui vous y a amenés et cet architecte ne travaille sans doute pas gratuitement.

Il serait utile que le CS se concerte sur la mission précise à confier à cet architecte et formule une résolution dans ce sens pour la prochaine AG, avec le (ou les) devis correspondant et l'AG se prononcera.

Avez-vous pris connaissance de ces articles qui précisent les obligations légales en copropriété :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028779356/#LEGISCTA000028807584]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028779356/#LEGISCTA000028807584[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289[/url]

Par forseti

Merci

L'article L731-1 du Code de la Construction précise en son alinéa 1 :

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique 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, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Question :

L'AG vote-t-elle :

- simplement le principe du DTG (ie : sans résolution portant sur la réalisation de ce DTG par une entreprise dont le devis serait annexé à la convocation, c'est à dire sans connaître le coût associé)?
- le principe + les travaux ?

Merci

Par yapasdequoi

Si l'AG vote seulement sur le principe, et sans budget, il ne se passera rien. C'est donc inutile.

Il est préférable de voter pour la réalisation sur un (ou plusieurs) devis joints à la convocation afin de pouvoir lancer le diagnostic dans l'année qui suit et sans attendre encore un an de plus.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Le principe de base, pour qu'une copropriété puisse AVANCER, c'est que quelqu'un bosse. Dans un certain nombre de cas, la loi dit clairement "le Syndic soumet à l'AG", mais comme il n'y a pas de punition associée, si le syndic ne fait rien, il ne se passe juste rien.

Le Conseil Syndical, autorisé par la loi à s'attaquer à tout problème concernant la Copropriété, est donc le second niveau.

Et si ces deux niveaux sont défaillants, un copropriétaire tout seul peut très bien contacter des entreprises et leur

demander des devis puis soumettre une résolution à l'AG. Mais hélas, il n'a pas de certitude d'avoir des réponses. Les entreprises contactées ont besoin de ne pas bosser pour rien.

Si l'on prend l'ensemble des opérations conduisant, par exemple à une opération mixant DTG, isolation et ravalement, s'il faut une autorisation AG pour autoriser le lancement de l'étude, une autre pour choisir le cabinet conseil, une autre pour analyser le rapport, une autre pour étudier les travaux, une autre pour décider de les faire, etc, vous y serez encore aux calendes grecques.

Donc tout dépend de votre urgence. Si une isolation bien faite peut vous faire économiser 40.000? par an, attendre 5 ans veut dire que vous aurez dépensé 200.000? à réchauffer la planète. Les investir dans des travaux via un PTZ pourrait être bien plus judicieux.

Si l'architecte que vous avez retenu est dynamique et n'a omis ni sa veille technologique ni sa formation continue, allez discuter avec lui de sa proposition, en lui parlant de ce qui semble manquer et en lui demandant pourquoi.

Après, c'est le plan financier qui pourra emporter l'aval de la majorité de l'AG. Mais demander l'autorisation pour chaque pas que l'on fait dans le traitement du dossier va mettre des lustres avant tout résultat. C'est très déconseillé.

C'est un AVIS.

Par forseti

OK bien reçu, merci @yapasdequoi et @AGeorges pour ces explications.