



www.diag.immo

D.T.G.

**La Mise en Copropriété
et le Dossier Technique Global**

V 1.2 (c) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo





Le Dossier Technique Global

Depuis le 1er janvier 2017, le Dossier Technique Global a été mis en place pour toutes les copropriétés existantes. Ce diagnostic englobe la totalité des documents nécessaires au contrôle de la bonne gestion du (des) bâtiment(s) en copropriété afin de permettre au propriétaire de savoir où en est le syndic et à tout locataire ou acquéreur de se donner une idée des travaux effectués ou à effectuer sur le bâti. Ce document recense également tous les contrats : incendie, ascenseur, chaufferie, bancaire, assurance.

Dans le cadre d'une mise en copropriété, certains de ces documents sont obligatoires pour l'enregistrement de la copropriété par le notaire, les autres seront à définir lors de la 1ère Assemblée Générale et à intégrer au D.T.G. le plus tôt possible.

Pour les mises en copropriété, le D.T.G. ne concerne que les bâtiments de plus de 10 ans au jour de l'enregistrement de la copropriété et pour des bâtiments comprenant au moins un logement. Il ne concerne donc pas les bâtiments en copropriété à usages professionnels, bureaux, artisanat... sauf si un logement, même de fonction, existe dans un des lots.

Beaucoup de professionnels demandent au particulier ou au représentant de la société désirant mettre un bien immobilier en copropriété de faire réaliser un D.T.G. Il s'agit d'une fausse information, le D.T.G. en lui-même ne peut être réalisé que si la copropriété existe déjà. Vous trouverez donc dans les pages suivantes les diagnostics à réaliser pour pouvoir créer, compléter et mettre à jour le D.T.G. de votre copropriété.



VOUS DESIREZ METTRE VOTRE BIEN EN COPROPRIETE, VOUS VOUS DEVEZ DONC, EN PREMIER LIEU DE :

- Définir un nom pour la copropriété,
- vous rapprocher de la mairie pour vérifier par rapport au P.L.U. les obligations réglementaires (nombre de places de stationnement par logement ou commerce, ...)
- Effectuer un relevé intérieur et extérieur de la copropriété (il est conseillé de faire appel à un Géomètre Expert) afin de définir les lots : places de parkings, de garages, caves, affectées à chaque logement... et indiquant les droits de passages et/ou servitudes ;
- Effectuer les Calculs de Tantièmes de copropriété (il est conseillé de faire appel à un Géomètre Expert) pour la répartition des Charges de copropriété, de chauffage, d'ascenseur,...
- Effectuer un Règlement de Copropriété (il est conseillé de faire appel à un Notaire ou à un Géomètre Expert) pour savoir ce qui est autorisé ou non de faire dans la copropriété ;
- Effectuer une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble, une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (sur les 10 prochaines années) : toiture, façades...

DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES PEUVENT ÊTRE EFFECTUES EN MÊME TEMPS QUE L'ETAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES :

- Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) à l'immeuble (moins de 50 lots) ou audit énergétique (à partir de 50 lots)
- Dossier Technique Amiante des parties communes (pour les copropriété dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997)
- Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb des parties communes (pour les copropriétés dont la construction est antérieure au 01/01/1949)

S'ils ne sont pas obligatoires pour l'enregistrement de la copropriété, ils le sont dès lors qu'au moins un des lots est mis en vente (nécessaires pour le compromis de vente et/ou l'acte authentique)



Tous les Diagnostics ont été réalisés, il faut maintenant faire une Assemblée Générale Constitutive pour la copropriété.

LA 1^{ère} ASSEMBLEE GENERALE

Elle vous permettra de définir et/ou approuver :

- Le Syndic et sa forme (professionnel, bénévole, coopératif)
- Le Contrat de Syndic
- Faire procéder à l'immatriculation de la Copropriété sur www.registre-copropriétés.gouv.fr
- Les différents Contrats :
 - Banque
 - Assurance (obligatoire pour la copropriété depuis le 01/01/2017)
 - Chauffage (si collectif)
 - Incendie
 - Interphone, Visiophone, Parlophone,...
 - Porte(s) automatique(s)
 - Ascenseur, Monte charge collectif
 - Ventilation (VMC) collective
 - Nettoyage intérieur (montée d'escaliers,...)
 - Nettoyage extérieur (déneigement, espaces verts, ...)

LE SYNDIC AURA LA CHARGE D'AVOIR TOUJOURS UN DTG A JOUR,

Il vérifiera l'existence et la présence des documents suivants :

- Le certificat de raccordement aux égouts ou SPANC ;
- Toutes les études techniques réalisées, les matériaux mis en œuvre, les devis et factures de moins de 10 ans à la date de la mise en copropriété ;
- Le carnet d'entretien de la Copropriété ;
- Les convocations et les comptes rendus d'A.G.
- Tous les documents cités ci-dessus à réaliser pour le mise en copropriété ;



RECAPITULATIF DES DOCUMENTS (liste non exhaustive) :

	Réalisé	Absent	S/O
Contrats			
Contrat de Syndic			
Contrat d'Assurance de l'immeuble			
Contrat de Compte Bancaire			
Contrat entretien VMC			
Contrat entretien Chauffage			
Contrat entretien Interphone, Visiophone, Parlophone,...			
Contrat entretien Ascenseur, Monte charge			
Contrat entretien Porte automatique			
Contrat Sécurité Incendie			

Règlements

Règlement de Copropriété			
Etat Descriptif de division			
Plans intérieurs et extérieurs			
Servitudes sur le(s) terrain(s) : électricité, gaz, eau, égouts, voirie,...			

Documents à tenir à jour

Enregistrement auprès du Répertoire des Copropriétés			
Fiche Synthétique de la Copropriété			
Carnet d'entretien de la Copropriété			
Registre de Sécurité Incendie			

Etat apparent de l'immeuble

Certificat de raccordement aux égouts ou SPANC			
Construction de l'immeuble			
Matériaux mis en œuvre			
Informations techniques sur la maintenance et les travaux effectués			
Suivi des travaux importants			

Diagnostics

Etudes techniques réalisées (DPE à l'immeuble, audit énergétique, ...)			
Dossier Technique Amiante parties communes (PC < 01/07/1997)			
Constat des Risques d'Exposition au Plomb parties communes (PC < 01/01/1949)			

Divers

Convocations AG			
Comptes-rendus AG			
Recommandés avec Accusé de Réception			
Courriers reçus			



NOTRE PLUS :

Nous mettons à la disposition de nos clients plusieurs documents en téléchargement libre pour vous servir de base au suivi de votre copropriété :

- Créer un Syndic Bénévole ou Syndic Bénévole Coopératif
- Gérer un Syndic Bénévole
- Organiser une Assemblée Générale
- Comprendre les Règles de Majorité

Sur demande nous pouvons fournir à nos clients des exemples de :

- Carnet d'Entretien de Copropriété
- Fiche Synthétique de Copropriété
- Registre de Sécurité de Copropriété
- Lettre type de Convocation à une Assemblée Générale
- Compte rendu type d'Assemblée Générale
- Contrat type de Syndic

Pour toute question complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter :

Mail : contact@diag.immo

Téléphone portable : **0(033)6 30 46 30 68**

Adresse postale : **EIRL D.D.I.S. / 962, Chemin de Champlan / 74190 Passy**

Retrouvez également dans les agences immobilières partenaires
ou en téléchargement sur le site :

- **Créer un Syndic Bénévole**
- **Gérer un Syndic Bénévole**
- **Syndic Bénévole : Organiser une assemblée Générale**
- **Syndic Bénévole : Les Règles des Majorités**



Diagnosticneur depuis 2003

Amiante / Amiante mention / Surface Carrez /D.P.E.
D.P.E. Mention /Electricité / Gaz / Plomb
Piscine / Biomasse / E.S.R.I.S.

Vente / Location / Donation

Amiante Communs / Plomb Communs / D.P.E. Immeuble
Mise en copropriété / Tantièmes / D.T.G.

Mesures intérieures : PM2.5 / PM10 / Radon

V 1.1 (c) DDIS 2019

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo