

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété

NOR : LHAL1625353D

Publics concernés : professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, syndicats de copropriété, copropriétaires, diagnostiqueurs.

Objet : modalités de réalisation d'un diagnostic technique global conforme aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation et d'intégration au carnet d'entretien des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Notice : le décret précise les compétences dont doit justifier la personne qui réalise le diagnostic technique global afin de déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser, conformément aux dispositions de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation. Il précise également les modalités selon lesquelles les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Le code de la construction et de l'habitation modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>), de même que le décret du 30 mai 2001.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-3, L. 134-4-1 et L. 731-1 à L. 731-5 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 18, 21 et 24 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 58 ;

Vu le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 11 octobre 2016,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est complété par un titre III comprenant les articles D. 731-1 à D. 731-3 ainsi rédigés :

« TITRE III

« ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES IMMEUBLES
RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

« CHAPITRE unique

« Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété

« Art. D. 731-1. – Le tiers mentionné au premier alinéa de l'article L. 731-1 peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de personnalité juridique.

« Pour réaliser le diagnostic technique global mentionné au même article, ce tiers doit justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique possèdent les compétences requises sur :

- « – 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 ;
- « – les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- « – la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- « – la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- « – les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;
- « – la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- « – les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

« *Art. D. 731-2.* – Le tiers mentionné au premier alinéa de l'article L. 731-1 proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin doit justifier au syndicat des copropriétaires, et au conseil syndical s'il existe, que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique détiennent les compétences prévues à l'article D. 731-1 et, s'il en dispose, produire des références sur des prestations similaires.

« Il doit également, pour des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique, leur présenter la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou la copie 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 lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, il en justifie 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 mentionnée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« 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 proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin ne peut accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic technique global mentionné 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, sous quelque forme que ce soit.

« *Art. D. 731-3.* – En cas de mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, le tiers choisi par le propriétaire pour réaliser le diagnostic technique global remplit les conditions fixées à l'article D. 731-1. Il produit les références et les pièces prévues à l'article D. 731-2, à l'exception de l'attestation prévue au quatrième alinéa. »

Art. 2. – Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 4 du décret du 30 mai 2001 susvisé, un alinéa ainsi rédigé :

« – si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé ; ».

Art. 3. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Art. 4. – La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 décembre 2016.

BERNARD CAZENEUVE

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,*
EMMANUELLE COSSE