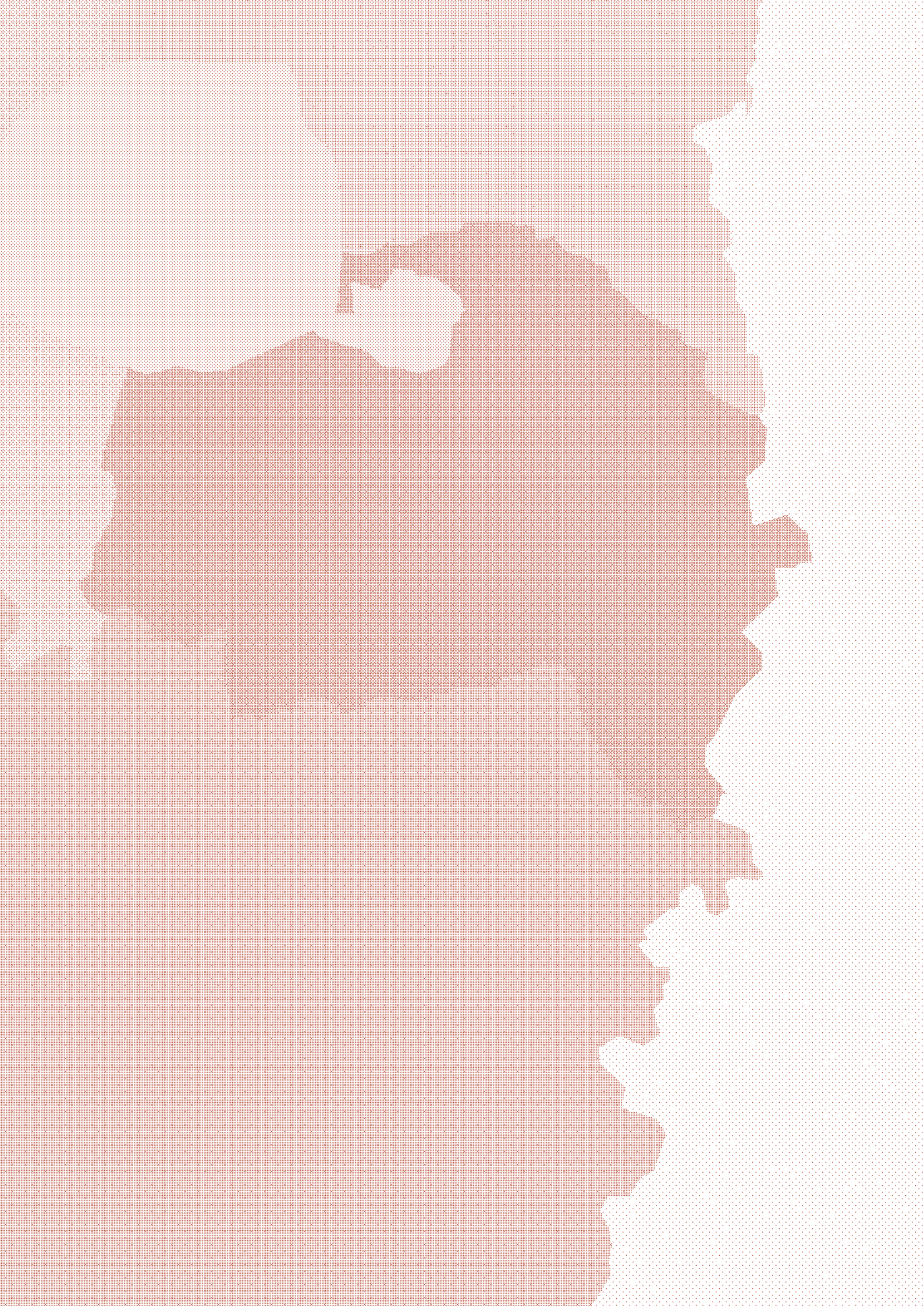


**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

La note juridique n° 29 – (mise à jour Janvier 2015)

**Location et vente d'un logement :
les diagnostics immobiliers obligatoires**



Un propriétaire, qu'il souhaite louer ou vendre son bien immobilier, doit procéder ou faire procéder à un certain nombre de diagnostics techniques, qu'il est tenu de transmettre au locataire ou au futur acheteur de son bien.

Les diagnostics diffèrent qu'il s'agisse d'une location ou d'une vente d'un appartement ou d'une maison individuelle.

En cas de location, et quel qu'en soit le régime, le propriétaire doit apporter au locataire un certain nombre d'informations sur l'état du logement à la signature du bail. En cas de vente, le propriétaire doit fournir le «dossier de diagnostic technique» qui regroupe l'ensemble des informations obligatoires à fournir.

Sommaire

page 4 [1. Les diagnostics immobiliers pour la location d'un logement](#)

– Les diagnostics obligatoires pour tous les baux

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

– Les diagnostics supplémentaires pour les baux signés à compter du 27 mars 2014

- Une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- Un état de l'installation d'électricité et de gaz

– Questions-réponses

page 8 [2. Les diagnostics immobiliers pour la vente d'un logement](#)

– Les diagnostics

- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- L'état relatif à la présence de termites
- Le constat de l'état de l'installation intérieure de gaz
- L'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Le constat de l'état de l'installation d'assainissement non-collectif
- L'information sur la présence d'un risque de mэрule
- La superficie du bien : surface de la partie privative et surface habitable

– Questions-réponses

Loi n°89-462 du 6.07.1989 : art. 3-1 et 3-2
Code de la Construction et de l'Habitation (CCH):art. L. 134-3
Ordonnance n°2005-655 du 8.06.2005
Code de la Santé Publique (CSP) : art. L.1334-5 à L.1334-7, L.1334-9 et L. 1334-10 ; R. 1334-4-2, R. 1334-10 à R. 1334-12
Code de l'environnement (CE): art. L.125-5
Loi portant engagement national pour l'environnement du 12.07.2010
Décret du 13.04.2011
Code de la Construction et de l'Habitation (CCH): article L. 271-4 à L. 271-6; art. L. 133-6 et R. 133-7; art. L. 134-6 et L.134-7; art.134-1
Code de la santé publique (CSP): art. L. 1334-13
Code de l'environnement: art. L. 125-5 I
Loi n°96-1107 du 18.12.1996 et décret n°97-532 du 23.05.1997
Loi n°2014-366 du 24.03.2014

1. Les diagnostics immobiliers pour la location d'un logement

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un appartement, un propriétaire privé (personne physique ou morale) ou public souhaitant louer son bien immobilier, quel que soit le régime de la location, doit apporter au locataire un certain nombre d'informations sur l'état du logement lors de la signature d'un bail. Les logements-foyers ne sont pas concernés par cette obligation.

Ces diagnostics sont les suivants :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Ils sont regroupés dans un dossier de diagnostic technique obligatoirement annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement (loi du 6.07.1989 : art. 3-1).

A titre informatif, le propriétaire bailleur d'un logement loué vide et donc soumis à la loi du 6 juillet 1989, doit également fournir au locataire une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.

Les diagnostics obligatoires pour tous les baux

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (CCH : L. 134-3 et arrêté du 3.05.2007)

La loi du 9 décembre 2004 modifiée par l'ordonnance du 8 juin 2005 a institué le diagnostic de performance énergétique (DPE), régi par les nouveaux articles L.134-1 à L.134-4 du CCH.

Son objectif est de permettre au locataire de connaître la consommation énergétique réelle du logement, tant en termes de chauffage que d'eau chaude sanitaire.

Depuis le 1^{er} juillet 2007, le bailleur doit annexer au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement, et tenir à la disposition de tout candidat locataire, un DPE **de moins de dix ans**. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2011, le classement du bien doit être mentionné dans l'annonce de location.

Ce diagnostic est applicable **à toutes les locations d'habitation** (location nue, meublée, saisonnière, logement de fonction) et non pas seulement à celles régies par la loi du 6 juillet 1989.

La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE du 12.07.2010 : art. 1^{er} / CCH : L. 134-3-1) précise que le diagnostic n'est pas obligatoirement joint au contrat de location en cas de location saisonnière.

Le diagnostic délivré reste valable durant une période de 10 ans.

Si un DPE en cours de validité a été établi à l'occasion de la vente ou de la construction du logement, il tient lieu de diagnostic pour la mise en location du logement.

N'ayant qu'une **valeur informative**, le locataire ne pourra en aucun cas utiliser les informations qu'il révélera à l'encontre dudit propriétaire.

En cas de location d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le DPE ne concerne que les **parties privatives du lot**.

Le DPE ne concerne pas les constructions provisoires de deux ans ou moins, les bâtiments à usage industriel, agricole ou artisanal, les monuments classés historiques, les bâtiments indépendants de moins de 50 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) ainsi que les lieux de culte.

L'état des risques naturels et technologiques (ERNT) (CE : art.L125-5)

Depuis le 1^{er} juin 2006, tout propriétaire d'un **bien immobilier bâti ou non bâti** (immeuble collectif, maison, terrain) qu'il loue à un nouveau locataire, **quel que soit le régime juridique de la location** (vide, meublée, saisonnière) doit fournir conjointement au contrat de location un état des risques naturels et technologiques (ERNT).

Ce diagnostic dispose d'une validité de **6 mois** et doit permettre au futur locataire d'être prévenu des risques que pourrait encourir le logement qu'il s'apprête à occuper, qu'il s'agisse de risques naturels (inondations, mouvements de terrain, sécheresse) ou technologiques (chimiques, biologiques, industriels).

Il est important de prendre connaissance de ces informations : le fait de prendre en location un logement à proximité d'une usine de traitement des déchets par exemple peut comporter des nuisances ou des inconvénients à connaître avant d'emménager.

Il est établi par le propriétaire bailleur à partir des informations mises à disposition par le Préfet de département consultables en mairie ou en préfecture selon un modèle type défini par arrêté (www.developpement-durable.gouv.fr).

A la différence des autres diagnostics (amiante, termites, plomb...), qui doivent être établis par un professionnel assuré et certifié, l'état des risques naturels et technologiques ne nécessite pas l'intervention d'un tel professionnel.

En cas d'absence de ce document en annexe du bail ou à défaut d'information relative aux sinistres survenus, le locataire est en droit de saisir la justice afin de réclamer une **diminution de loyer ou la résolution du bail**.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (CSP : art. L.1334-5 à L.1334-7, L.1334-9 et L. 1334-10 ; R. 1334-10 à R. 1334-12)

Depuis le 12 août 2008, un constat de risque d'exposition au plomb doit être annexé par le propriétaire bailleur à tout type de contrat de location situé dans **un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949**, quelle que soit la zone géographique.

Il ne porte que sur **les parties privatives à usage d'habitation**, y compris les éléments extérieurs tels que les volets pour une maison individuelle.

Le CREP positif devra avoir été effectué **moins de 6 ans** avant tout contrat de location. Toutefois, la durée de ce diagnostic immobilier devient **illimitée** si aucune présence de plomb n'est détectée.

Dans l'éventualité où le diagnostic immobilier locatif plomb ne serait pas transmis au futur locataire, le propriétaire peut procéder à la location de son bien mais pourrait se voir désigner pénalement responsable de toute intoxication ultérieure.

Les diagnostics supplémentaires pour les baux signés à compter du 27 mars 2014

Le contenu du dossier technique est renforcé avec la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 26 mars 2014.

En plus des diagnostics déjà prévus, le bailleur doit communiquer au locataire :

— Une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante,

– Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application, notamment la liste des matériaux ou produits concernés.

Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz

L'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Questions - Réponses

1- Lors de la reconduction tacite d'un contrat de location, un DPE doit-il être fourni au locataire ?

L'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, applicable à tout type de contrat de location (vide, meublée, saisonnière) indique que le constat, qui est l'un des éléments constitutifs du « dossier de diagnostic technique », est « annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement ».

On peut donc en déduire que le diagnostic n'est exigé qu'à l'occasion de la conclusion d'un véritable contrat de location et qu'il n'a pas à être produit lorsque le bail fait l'objet d'une tacite reconduction, c'est-à-dire, lorsque le renouvellement ne donne pas lieu à une convention écrite, ou encore dans le cas de cession de bail ou d'échange (communiqué de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, DGUHC, du 21 mai 2007).

2- L'état des risques naturels et technologiques doit-il être fourni à chaque signature ou renouvellement de contrat de location ou uniquement lors d'un changement de locataire ?

Selon l'article 3-1, le dossier de diagnostic technique «est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques» depuis le 1^{er} juin 2006 et à condition que l'immeuble se situe dans certaines zones géographiques visées par le Code de l'environnement.

Pour savoir si le logement se situe dans une telle zone, le candidat à la location peut se renseigner à la mairie, en Préfecture, ou encore sur le site de son Département.

3- Quelle est la validité d'un dossier de diagnostic technique communiqué au locataire par Internet ?

Il est rappelé que l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 doit être appliqué de manière stricte. Ainsi, lors de la signature ou du renouvellement du bail, le bailleur est tenu d'«annexer» au contrat de bail le dossier de diagnostic technique ; il ne peut donc le transmettre par Internet. (Rép. Min : JO AN du 30.6.09)

4- Le dossier de diagnostic technique doit-il être annexé à un contrat de location signé suite à une mise en conformité d'un bail verbal avec effet rétroactif, faisant remonter la date de prise d'effet du bail avant l'entrée en vigueur des textes légaux ?

Dans la mesure où la date de signature du bail est postérieure à l'entrée en vigueur de la réglementation imposant au bailleur de fournir un dossier de diagnostic technique

comprenant le DPE, le constat de risques d'exposition au plomb et l'état des risques, la réponse est positive.

5- Quels sont les recours dont dispose le locataire si le propriétaire n'établit pas le constat des risques d'exposition au plomb ou s'il n'effectue pas les travaux requis ?

Selon l'article L. 1334-7 du CSP, la seule absence dans le contrat de location du CREP constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. En cas de non fourniture du CREP au locataire, ce dernier pourra dans un premier temps saisir le juge pour obliger le bailleur à le produire (sous astreinte par exemple), ou demander la résiliation du bail ou le versement de dommages et intérêts.

La **responsabilité pénale** du bailleur pourra éventuellement être recherchée en cas de maladie due au plomb ou en cas de présence de plomb dans l'immeuble, le bailleur n'ayant pas effectué les travaux requis.

6- Le propriétaire peut-il récupérer auprès de son locataire les frais liés à l'établissement de ces diagnostics obligatoires ?

Le coût des diagnostics incombe au propriétaire. Leurs tarifs n'étant pas réglementés, ils peuvent varier d'un professionnel à l'autre.

Il est dans l'intérêt du propriétaire de s'adresser à plusieurs professionnels avant de s'engager pour pouvoir comparer les prix et les prestations proposés.

7- Qui établit les diagnostics en cas de location ?

Ces états, constats et diagnostics, excepté l'ERNT, doivent être réalisés depuis le 1^{er} janvier 2007 par un diagnostiqueur certifié par un organisme accrédité par le COFFRAC (Comité français d'accréditation).

Il doit respecter des obligations particulières de compétence et d'assurance couvrant pour ses interventions les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle.

Il ne doit pas non plus avoir de lien de nature à porter atteinte à son indépendance et son impartialité avec le bailleur ou son mandataire (agent immobilier).

Des sanctions pénales sont prévues pour les personnes qui réaliseront ou qui feraient réaliser ces diagnostics sans respecter les règles de compétences.

2. Les diagnostics immobiliers pour la vente d'un logement

Lors de la vente d'un bien immobilier, pèse sur le vendeur une obligation générale d'informer l'acquéreur sur les caractéristiques et l'état du bien mis en vente.

Ces informations sont aujourd'hui regroupées dans un document unique intitulé le « dossier technique » (Code de la construction et de l'habitation : art. L. 271-4 à L. 271-6) qui est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, il est annexé au cahier des charges.

Il comporte, suivant les cas :

- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- L'état relatif à la présence de termites
- Le constat de l'état de l'installation intérieure de gaz
- L'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'état de l'installation intérieure d'électricité
- Le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif
- L'information sur la présence d'un risque de mэрule.

A ce dossier de diagnostic technique, s'ajoute l'information sur la surface Carrez (surface de la partie privative) et la surface habitable pour la vente d'un logement en copropriété. Le candidat acquéreur peut également prendre connaissance, auprès du notaire, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble. Il peut également demander au vendeur à prendre connaissance du carnet d'entretien tenu par le syndic.

Tous les documents, à l'exception du document relatif à l'assainissement (établi par la commune) et à l'exception de l'ERNT et du diagnostic loi Carrez (établis par le vendeur lui-même), doivent être réalisés par des professionnels certifiés par un organisme accrédité par le COFFRAC (Comité français d'accréditation).

Les diagnostics

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (art. L. 1334-13 du CSP)

Depuis le décret du 25 avril 2006, l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (ERAP) est remplacé par un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

Le CREP a pour objectif la prévention et l'information vis-à-vis du plomb dans les peintures en cas de vente d'un bien immobilier.

Tout vendeur de **tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949** est tenu d'annexer à la promesse ou, à défaut, à l'acte authentique, un constat de risque d'exposition au plomb.

Le CREP n'est demandé que pour les parties affectées à l'habitation ou à usage courant (telles que les buanderies par exemple). Dans le cas de la vente d'un bien au sein d'un immeuble collectif, le constat ne porte que sur **les parties privatives affectées au logement** (art.L.271-4, al.13 du CCH) et non sur les parties communes. Si la présence de plomb a été détectée dans le logement, le diagnostic joint à l'acte de vente doit avoir été effectué depuis **moins d'un an**.

Dans le cas contraire (absence de plomb), le diagnostic initial conserve une validité **illimitée**.

Sanction : A défaut de présentation du CREP, aucune clause d'exonération de la

garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (art. L. 1334-13 du CSP)

Rappelons que l'amiante, substance nocive, est interdite d'usage dans le secteur de l'immobilier depuis 1997.

Par conséquent, le Code de la Santé Publique (art.R.1334-24) oblige le vendeur d'un bien immobilier (immeubles bâtis) **construit avant le 1^{er} juillet 1997**, quel que soit son statut juridique (habitation, bureaux...), à réaliser un diagnostic afin de détecter la présence éventuelle de produits et matériaux contenant de l'amiante.

L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante doit être fourni par le propriétaire au plus tard lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente, ou à défaut, de l'acte authentique.

Lorsque la vente porte sur un lot en copropriété, le constat doit porter sur **les parties privatives et les parties communes**. Concernant les parties communes, la production de la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique amiante de l'immeuble suffit.

Le diagnostic amiante dispose d'une **validité illimitée**.

Sanction : A défaut de présentation du diagnostic amiante, le propriétaire ne peut bénéficier de l'exonération de la garantie des vices cachés. L'acquéreur du logement, qui fera constater, par lui-même, la présence d'amiante, pourra, en outre, imposer la prise en charge des travaux nécessaires à l'ancien propriétaire.

Retenons que le diagnostic amiante n'a qu'un but informatif : les parties respectives devant alors décider qui prendra la charge des travaux éventuels.

L'état mentionnant la présence de termites (art. L. 133-6 et R. 133-7 du CCH)

Depuis le 8 juin 1999, la vente d'un bien immobilier (collectif ou individuel) localisé dans une zone considérée à risque (zone déterminée par arrêté préfectoral) doit être accompagnée d'un diagnostic immobilier attestant ou non de la présence de parasites. Seuls étant concernés **les immeubles bâtis**, les terrains nus ne sont pas concernés par cette obligation.

Les vendeurs peuvent consulter un état des lieux de la contamination de leur commune en mairie. L'objectif de ce diagnostic est de protéger l'acquéreur et le propriétaire contre les agents de dégradation biologique du bois.

Concernant les immeubles en copropriété, **seules les parties privatives** sont soumises au diagnostic termite (ou état parasitaire).

Auparavant fixée à 3 mois, depuis le 23 décembre 2006, le ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement a porté à **6 mois** la limite de validité de ce diagnostic.

Sanction : A défaut de présentation du diagnostic termite, le propriétaire ne peut bénéficier de l'exonération de la garantie des vices cachés. Si la présence d'insectes xylophages (termites ou autres) est ultérieurement avérée, l'ancien propriétaire, tenu responsable, pourra alors se voir infliger une amende de 5^{ème} ou 4^{ème} catégorie.

L'état de l'installation intérieure de gaz (art. L 134-6 du CCH)

Sur le fondement du décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments, depuis le 1^{er} novembre 2007, le vendeur d'un bien immobilier équipé d'une **installation datant de plus de 15 ans** devra, lors de la vente du logement, fournir un diagnostic gaz qui devra avoir été établi depuis **moins de 3 ans**, quel que soit le type de gaz utilisé (gaz naturel, gaz propane liquide...).

Il a pour objectif de détecter les risques éventuels pour la santé et la sécurité des

occupants.

Dans le cas d'une copropriété, **seules les parties privatives** sont concernées par ce diagnostic. La réalisation d'un diagnostic gaz porte sur les parties visibles et accessibles de l'installation et ne nécessite généralement aucune dépose de composants.

Certains documents peuvent être assimilés à ce diagnostic dans la mesure où ils ont été établis depuis moins de trois ans au moment de la vente :

- le certificat de conformité et de sécurité effectué par un organisme agréé et établi à l'occasion de la modification de l'installation de gaz,
- le diagnostic réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz.

Sanction : En cas d'absence de diagnostic gaz, l'acquéreur pourrait demander la prise en charge des travaux de mise en conformité à l'ancien propriétaire.

La vente du bien conserve néanmoins toute sa validité.

L'état des risques naturels et technologiques (ERNT) (art. L. 125-5 du code de l'environnement)

L'état des risques naturels et technologiques (ERNT) doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut à l'acte constatant la vente d'un **bien immobilier, exception faite des contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain** (c'est-à-dire lorsque le maître de l'ouvrage fournit lui-même le terrain sur lequel la construction sera édifiée). Il doit avoir été établi **moins de 6 mois** avant la signature de ces actes.

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques naturels et technologiques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le préfet ;
- dans une zone exposée aux risques naturels et technologiques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (art. L. 562-2);
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet.

L'ERNT est établi directement par le vendeur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente.

Sanction : En cas de non respect par le vendeur de l'obligation d'annexer un état des risques et de l'obligation d'information sur les sinistres antérieurs, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix.

Le diagnostic de performance énergétique (art. L. 134-1, R. 1334-4-2 du CCH)

Depuis le 1^{er} novembre 2006, un diagnostic de performance énergétique doit obligatoirement être annexé à l'avant contrat ou, à défaut à l'acte de vente d'un bien immobilier (directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 et décret du 15 septembre 2006). Ce diagnostic a pour objectif de dresser un bilan complet de la consommation d'énergie d'un bien immobilier et du taux d'émission de gaz à effet de serre.

L'obligation de fournir un DPE concerne les ventes portant sur **tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude**. Certains bâtiments sont toutefois exclus de l'obligation d'établir un DPE :

constructions provisoires, bâtiments à usage agricole ou artisanal, lieux de culte, monuments historiques...

Il ne doit pas dater de plus de **dix ans**.

Lorsque la vente porte sur un lot situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le DPE ne concerne que **les parties privatives du lot**.

Toutefois, si un DPE a été réalisé pour la totalité de l'immeuble, il est recommandé que le DPE du lot soit rédigé en référence aux éléments du DPE de l'immeuble.

Sanction : Le DPE n'ayant qu'une valeur informative, l'acquéreur ne peut se prévaloir des informations qu'il contient à l'encontre du vendeur.

L'état de l'installation intérieure d'électricité (art. L. 134-7 du CCH)

Depuis le 1^{er} janvier 2009, un état de l'installation intérieure d'électricité doit être annexé par le vendeur à toute nouvelle promesse ou acte de vente du logement, **lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans**.

Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des **locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances**. Ce qui exclut de son champ d'application, les locaux à usage commercial (décret du 22 avril 2008).

Il doit dater de **moins de trois ans** au moment où il doit être fourni.

Concernant un bien immobilier soumis au statut de copropriété, le diagnostic électrique ne s'appliquera qu'aux parties privatives.

Deux documents font office de diagnostic technique des installations électriques, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé et le diagnostic réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.

Sanction : A défaut de présentation de cet état, le propriétaire ne peut bénéficier de l'exonération de la garantie des vices cachés.

Le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif (loi du 30 décembre 2006 et loi ENE du 12 juillet 2010)

La loi du 30 décembre 2006 relative à l'eau et aux milieux aquatiques intègre dans le dossier de diagnostic technique un huitième diagnostic concernant le raccordement des installations d'un logement au réseau public de collecte des eaux usées.

Instauré afin de répondre à la directive cadre européenne datant du 23 octobre 2000 et visant à une évolution de la qualité des eaux d'ici 2015, ce diagnostic immobilier concerne tout autant les collectivités que les particuliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la vente de tout ou partie **d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau d'assainissement collectif** (non muni d'un tout à l'égout) doit être accompagné du document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif. Ce document est intégré au dossier de diagnostic technique. Le contrôle des installations d'assainissement non collectif doit être daté de **moins de 3 ans** au moment de la signature de l'acte de vente.

S'il est daté de plus de 3 ans ou est inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

En cas de non conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente (loi ENE du 12.07.2010, article 160).

A l'inverse des autres diagnostics immobiliers qui sont réalisés par un diagnostiqueur professionnel, le diagnostic assainissement est réalisé par le service de contrôle de la

commune où se situe le bien immobilier.

Après vérification de l'installation, un rapport de visite est adressé au propriétaire.

C'est ce rapport qui doit être annexé au compromis de vente.

Contrairement aux autres diagnostics qui sont purement informatifs, ce dernier peut être contraignant. Le propriétaire dispose en effet d'une année pour réaliser les travaux de mise en conformité de son installation.

Sanction : A défaut, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

L'information sur la présence d'un risque de mэрule (article L.133-8 code de la santé publique)

Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрules dans un immeuble bâti, l'occupant (à défaut d'occupant, le propriétaire, et le syndicat de copropriété pour les parties communes) doit déclarer la contamination à la mairie. En outre, la loi met en place un zonage des lieux à risque : lorsque des foyers de mэрule sont identifiés, le préfet délimite, par arrêté, les zones à risque de contamination. Sur ces zones, la démolition des bâtiments est réglementée : les bois et matériaux contaminés doivent être incinérés ou traités avant tout transport. En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone faisant l'objet d'un arrêté « mэрules », une information doit être fournie à l'acquéreur.

L'information sur la surface Carrez (loi du 18.12.1996)

Depuis le 18 décembre 1996 et la publication de la loi n.96-1107 (dite loi Carrez et précisée par le décret n.97-532 du 23 mai 1997), toute vente d'un bien immobilier dans un **immeuble en copropriété** doit obligatoirement être accompagnée d'une information sur la surface Carrez.

Il a pour objectif de garantir à l'acheteur la superficie du logement qu'il s'apprête à acquérir mais également de prémunir le vendeur contre tout recours éventuel de l'acquéreur en cas de superficie erronée.

Tous les types de biens sont concernés, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison individuelle (sur un terrain en copropriété ou dans un lotissement), d'un bureau ou d'un commerce d'une superficie d'au moins 8 m².

Ne sont toutefois pas concernés par ce diagnostic, les caves, garages et autres annexes ainsi que les lots ni clos ni couverts.

Pour obtenir le diagnostic loi Carrez, le vendeur peut faire appel à un professionnel du diagnostic immobilier qui réalisera le métrage des parties privatives du logement.

La superficie ainsi calculée sera celle des planchers des parties bénéficiant d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre.

Extrait du décret n°97-532 du 23 mai 1997 : « *la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre* ».

Ce diagnostic a une **validité illimitée**.

La loi ALUR du 26 mars 2014 introduit l'obligation de mentionner également la surface habitable du ou des lots mis en vente.

Les notions de « superficie de la partie privative » et de « surface habitable » seront définies par décret.

Ces dispositions concernent les promesses de vente ou d'achat et les actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus trois mois après la promulgation de la loi en d'autres termes à compter du 26 juin 2014(art. 54 V).

Sanction : L'absence de mention de la superficie de la partie privative peut être invoquée par le candidat à l'acquisition et entraîner la nullité de l'acte (promesse de vente, d'achat ou acte de vente). Si la surface réelle de la partie privative est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut prétendre à une diminution du prix. Ces mesures ne s'appliquent pas à l'absence de mention de la surface habitable ou à l'indication d'une surface habitable erronée.

L'acquéreur disposera d'un an à compter de la signature de l'acte de vente pour effectuer cette réclamation.

Récapitulatif des diagnostics immobiliers en cas de vente d'un logement :

Diagnosics	Législation	Immeubles concernés	Parties concernées pour les immeubles en copropriété	Durée de validité du document	Sanction(s)
Etat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante	art. L. 1334-13 du CSP	Immeubles construits avant le 01.07.1997 (date du PC)	Parties communes et parties privatives	Illimitée	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	art. L. 1334-13 du CSP	Immeubles construits avant le 01.01.1949	Parties privatives	Diagnostic positif : 1 an Diagnostic négatif : durée illimitée	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Etat relatif à la présence de termites	art. L. 133-6 et R. 133-7 du CCH	Immeubles bâtis / exclusion terrain nu	Parties privatives	6 mois	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Etat de l'installation intérieure de gaz	art. L. 134-6 du CCH	Immeubles dont l'installation gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	Parties privatives des locaux à usage d'habitation et dépendances	3 ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	art. L. 134-1 du CCH	Immeubles bâtis Exclusion : - constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation inférieure à deux ans ; bâtiments indépendants avec SHOB inférieure à 50 m ² - monuments historiques classés - bâtiments sans chauffage ou avec foyer ouvert.	Parties privatives	10 ans	Pas de sanction à ce jour
Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)	art. L. 125-5 I du CE	Tous immeubles sauf CCMI sans fourniture de terrain	Parties communes et parties privatives	6 mois	Résolution du contrat ou une diminution du prix
Etat de l'installation intérieure d'électricité	art. L. 134-7 du CCH	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	Parties privatives des locaux à usage d'habitation et les dépendances	3 ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Document relatif à l'installation d'assainissement non collectif	Loi du 30.12.2006 Loi ENE du 12.07.2010	Immeubles non raccordés au réseau collectif des eaux usées	Non applicable aux immeubles en copropriété	3 ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Information sur la surface Carrez (surface de la partie privative) et sur la surface habitable	Loi n°96-1107 du 18.12.1996 et décret n°97-532 du 23.05.1997, et loi ALUR du 26 mars 2014	Immeubles bâtis en copropriété	Parties privatives	Illimitée	Absence de surface de la partie privative : action en nullité dans le délai d'un mois Superficie erronée : action en réduction du prix dans le délai d'un an.

Questions - Réponses

1- L'acquéreur déçu des performances énergétiques d'un bien immobilier suite à l'établissement du DPE peut-il demander l'annulation de la vente ou renégocier le prix de vente?

L'article L. 271-4 du CCH précise que «l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative». La loi précise donc que l'acquéreur n'a pas de recours possible à l'encontre du propriétaire du bien sur le contenu du DPE.

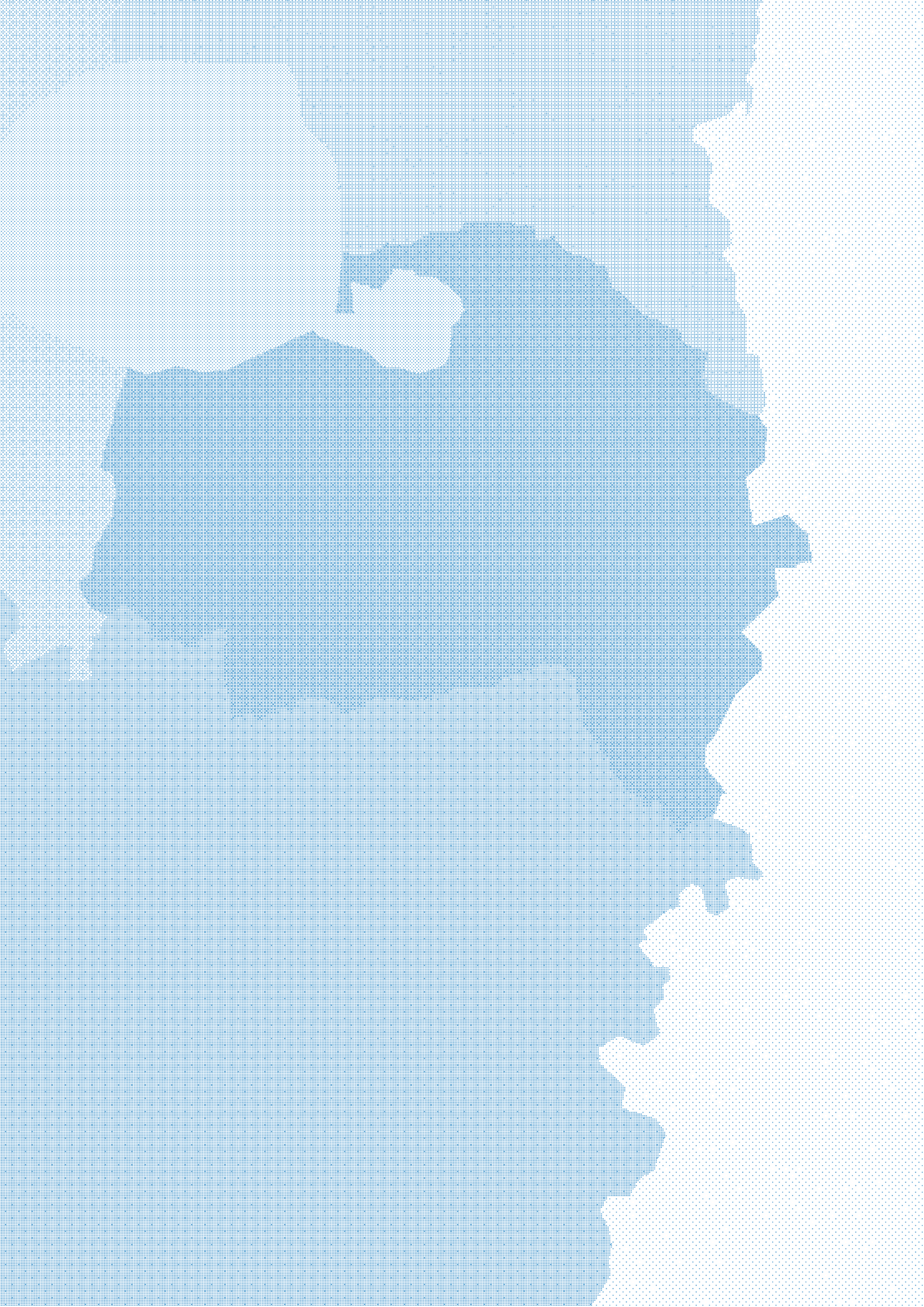
2- Les diagnostics sont-ils obligatoires pour une donation?

Les diagnostics sont effectivement obligatoires pour tout changement de propriétaire, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, comme dans le cas d'une donation (même avec réserve d'usufruit pour les parents). Ils doivent être annexés à tout compromis ou acte de vente comme toute transaction.

3- Combien coûtent les diagnostics immobiliers?

Les prix ne sont pas réglementés, aussi, chaque cabinet est libre de fixer ses propres tarifs.

Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.



**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

**48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil
t 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02**

 www.adil94.org

Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne

Président: Dominique Giry

Directrice: Laurence Sauvage

Conseiller scientifique: Jean-Claude Driant, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP)

Responsable de l'Observatoire du logement: Mélanie Richard

La note juridique n° 29 – février 2012