

Diagnostics techniques immobiliers

Sommaire :

A quoi servent les diagnostics techniques et par qui les faire réaliser?	p.2
Etat de l'installation intérieure d'électricité.....	p.3
Etat de l'installation intérieure de gaz.....	p.3
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP).....	p.4
Etat d'amiante.....	p.5
Etat de présence de termites.....	p.6
Etat des risques naturels et technologiques.....	p.6
Etat des installations d'assainissement non collectif.....	p.7
Diagnostic de performance énergétique (DPE).....	p.7 et 8

Source : *Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer*

Diagnostics techniques immobiliers

L'objectif du dossier de diagnostic technique (DDT) est de protéger et de mieux informer un futur propriétaire ou locataire sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé ou pour la sécurité des personnes. L'évaluation de la performance énergétique du bien est également visée.

Le dossier de diagnostic technique (DDT)

Quelles sont les obligations du vendeur ?

Le vendeur doit fournir un dossier de diagnostic technique comprenant :

- l'état de l'installation intérieure d'électricité ; l'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » ;
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP);
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ;
- l'état des risques naturels et technologiques ;
- l'état des installations d'assainissement non collectif ;
- le diagnostic de performance énergétique du bâtiment (DPE).

Quelles sont les obligations du bailleur ?

Le bailleur doit fournir, lors de la signature ou du renouvellement d'un contrat de location, un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'état des risques naturels et technologiques ;
- le diagnostic de performance énergétique.

Par qui sont réalisés ces diagnostics ?

Le dossier de diagnostic technique (excepté l'état des risques naturels et technologiques et l'état des installations d'assainissement non collectif) doit être établi **par des professionnels présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés**. Les diagnostiqueurs doivent disposer d'un certificat de compétence émis par un organisme de certification, lui-même accrédité. Ce certificat permet de garantir aux consommateurs les compétences des diagnostiqueurs et leur maintien. Les diagnostiqueurs sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle. L'état des risques naturels et technologiques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, si besoin avec l'aide d'un professionnel de son choix.



la vie, la maison, laforêt.



Laforêt Immobilier Tarentaise

Etat de l'installation intérieure d'électricité

En quoi consiste l'état de l'installation intérieure d'électricité ?

Il permet d'évaluer les risques pour la sécurité des personnes. Il contribue à la bonne information de l'acquéreur. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Quels sont les bâtiments concernés ?

En cas de vente, les immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans, sont concernés.

L'état est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances. Il concerne l'installation située en aval de l'appareil général de commande et de protection propre à chaque logement jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, l'état de l'installation intérieure d'électricité. La durée de validité de l'état de l'installation intérieure d'électricité est de 3 ans.

Etat de l'installation intérieure de gaz

En quoi consiste l'état de l'installation intérieure de gaz ?

Il permet d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Il contribue à la bonne information de l'acquéreur.

Il décrit l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, les tuyauteries fixes d'alimentation en gaz, leurs accessoires et l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz.

Quels sont les bâtiments concernés ?

En cas de vente, les immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans, sont concernés. L'état est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir, dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, l'état de l'installation intérieure de gaz "naturel". La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz "naturel" est de 3 ans.

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

En quoi consiste le constat de risque d'exposition au plomb ?

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé des facteurs de dégradations du bâti. La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Une notice d'information est annexée à ce constat. Elle rappelle notamment les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

4

Quels sont les bâtiments concernés ?

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) concerne les bâtiments à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties qui sont affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).

Lorsque la transaction, location ou vente, concerne un logement situé dans un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation (maison individuelle ou immeuble en copropriété par exemple), le CREP ne porte que sur les parties privatives dudit immeuble affectées au logement. Les parties communes des immeubles d'habitation devaient quant à elles avoir fait l'objet d'un CREP avant le 12 août 2008.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. À défaut, 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.

À la date de la promesse et de l'acte authentique de vente, le constat doit avoir été établi depuis moins d'un an dans le cas où il met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1 mg/cm²). Si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire (1 mg/cm²), il n'y a pas lieu de faire établir un constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Le vendeur doit faire appel à un diagnostiqueur titulaire d'une certification mais il n'est pas nécessaire qu'il soit titulaire de la mention DRIPP (diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures).

Qu'est-ce que le DRIPP ?

Le DRIPP est le **diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures**. Il est réalisé en application d'une mesure préfectorale d'urgence en cas de dépistage d'un cas de saturnisme sur une personne mineure, ou lorsqu'un risque d'exposition au plomb pour un mineur est suspecté.

Etat d'amiante

En quoi consiste l'état d'amiante ?

L'état doit mentionner la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Il a pour objectif la bonne information de l'acquéreur.

Quels sont les bâtiments concernés en cas de vente ?

En cas de vente, tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes publiques ou privées, sont concernés.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir l'état précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente. Le constat doit également préciser la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Si un dossier technique "Amiante" (DTA) existe, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue l'état d'amiante. La durée de validité de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante est illimitée. Toutefois, si des travaux de retrait de l'amiante sont réalisés ou bien si de nouveaux matériaux ou produits contenant de l'amiante sont découverts ultérieurement, il est dans l'intérêt du vendeur de faire réaliser un nouveau constat.

Note : indépendamment des transactions, il existe d'autres obligations relatives au repérage de l'amiante pour les propriétaires.

Lutte contre l'amiante

Principes du dispositif réglementaire

En France les usages de l'amiante ont été restreints progressivement à partir de 1978, pour aboutir à une interdiction générale en 1997. Depuis 1996, les pouvoirs publics ont mis en place un dispositif réglementaire destiné à protéger la population exposée dans les immeubles bâtis. Ce dispositif est désormais intégré dans le code de la santé publique.

Il consiste à :

- prescrire un repérage et, le cas échéant, une surveillance et/ou des travaux, en vue d'éradiquer les situations à risque et de gérer les matériaux en place qui ne génèrent pas de risques dès lors qu'ils ne sont pas dégradés ;
- rendre les propriétaires responsables de la mise en œuvre de ces mesures ;
- faire jouer aux différents intervenants dans la vie d'un bâtiment (propriétaires, occupants, opérateurs de repérage, entreprises intervenant sur le bâtiment, notaires...) un rôle actif dans le contrôle de la mise en œuvre de la réglementation, en rendant obligatoire la circulation de l'information au travers de documents techniques.

Etat de présence de termites

En quoi consiste l'état relatif à la présence de termites ?

Cet état vise à informer l'acquéreur de la situation de l'immeuble quant à la présence ou à l'absence de termites. Il identifie l'immeuble en cause, indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. L'état est daté et signé.

6

Quels sont les bâtiments concernés ?

En cas de vente, tous les immeubles bâtis et parties d'immeubles bâtis situés dans les périmètres délimités par arrêté préfectoral sont concernés.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir l'état relatif à la présence de termites dans le dossier de diagnostic technique (DDT) annexé à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique de vente. En l'absence de ce document lors de la signature de l'acte authentique de vente, il ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. La durée de validité de l'état relatif à la présence de termites est de 6 mois.

Etat des risques naturels et technologiques

En quoi consiste l'état des risques naturels et technologiques ?

Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par le [décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique](#), sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques mentionne les risques dont font état les documents références mis à disposition par le préfet. Il doit être accompagné des extraits de ces documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir l'état des risques naturels et technologiques dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une zone de sismicité ou si elle est concernée par un plan de prévention des risques ou si l'arrêté préfectoral fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique par l'état des risques naturels et technologiques mis à jour. En cas de non-respect de ces obligations, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Etat des installations d'assainissement non collectif

En quoi consiste l'état des installations d'assainissement non collectif ?

Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif, assuré par le service public d'assainissement non collectif compétent pour la commune de localisation du bien (demander l'information à la mairie), doit être joint au dossier de diagnostic technique (DDT).

7

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut, l'acte authentique de vente, l'état des installations d'assainissement non collectif. Cette obligation est en vigueur depuis le 1er janvier 2011.

La durée de validité du document est de trois ans.

Par qui doit être réalisé l'état des installations d'assainissement non collectif ?

Si un contrôle a déjà eu lieu, le document établi à l'issue du contrôle et délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Si ce contrôle n'a pas eu lieu ou que le document n'est plus valide, le vendeur doit s'adresser au SPANC pour le contrôle de son installation.

Le SPANC doit exécuter ou faire exécuter le contrôle de l'installation et fournir au vendeur le certificat de contrôle qui devra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En quoi consiste le diagnostic de performance énergétique (DPE) ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre, que l'on peut visualiser sur l'étiquette énergie et l'étiquette climat.

Le DPE décrit le bâtiment ou le logement et ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base des factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement (avec une méthode de calcul).

Quels sont les bâtiments concernés ?

Le diagnostic de performance énergétique doit être établi à l'occasion de la vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, quel que soit son usage (résidentiel ou non). Il doit également être établi à l'occasion de la mise en location d'un logement ou d'un bâtiment à usage principal d'habitation.

L'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique ne s'applique actuellement qu'en France métropolitaine. Le diagnostic de performance énergétique doit aussi être affiché dans les bâtiments publics d'une surface supérieure à 1 000 m² et recevant du public.

La production d'un diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour toute construction neuve ou extension de bâtiment.

Il est possible de faire effectuer un diagnostic de performance énergétique en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire. Ainsi, le propriétaire pourra profiter des recommandations de travaux formulées par le diagnostiqueur. Lorsque son établissement n'est pas obligatoire, le diagnostic de performance énergétique est éligible au crédit d'impôt développement durable.

Quelles sont les obligations en cas de vente ?

Le vendeur a l'obligation de fournir le diagnostic de performance énergétique dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il est établi aux frais du vendeur et doit être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande, dès la mise en vente du bien.

Dans le cas d'une vente d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le diagnostic de performance énergétique ne concerne que les parties privatives du lot.

La durée de validité d'un diagnostic de performance énergétique est de 10 ans.

En cas de vente d'une maison individuelle ou d'un appartement, le vendeur doit faire appel à un diagnostiqueur titulaire d'une certification mais il n'est pas nécessaire qu'il soit titulaire d'une mention pour les DPE à l'immeuble et les bâtiments à usage autres que d'habitation (cf. dernière question).

Quelles sont les conséquences du diagnostic ?

Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur ou du propriétaire bailleur.

Il a pour but d'inciter le propriétaire à améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais il n'entraîne pas l'obligation de faire des travaux.

Par ailleurs, la consommation estimée par le diagnostiqueur n'est pas une garantie contractuelle. En effet, le DPE indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée lors des années antérieures (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. La consommation réelle peut donc différer, par exemple à cause de changements de conditions climatiques ou d'un usage différent de l'usage standardisé.

Cliquez ici pour [en savoir plus sur les diagnostics techniques immobiliers.](#)