



LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

LE POINT SUR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES, AU 1^{er} MARS 2016.

Depuis le 1^{er} novembre 2007, lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur doit effectuer un certain nombre de diagnostics techniques qui seront annexés au compromis de vente puis à l'acte, dans un dossier de diagnostic technique (DDT). L'objectif du DDT est de protéger et de mieux informer le futur propriétaire ou locataire sur des éléments susceptibles de présenter des risques pour la santé ou la sécurité des personnes, ainsi que d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Le vendeur doit également indiquer à l'acquéreur la

présence d'un risque de mэрule (champignon) dans la construction lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté.

Le coût de la réalisation des diagnostics incombe au vendeur. Les prix varient notamment selon le nombre de pièces et la surface.

Pour chaque diagnostic, le diagnostiqueur, impartial et indépendant, doit être certifié et doit avoir souscrit un contrat d'assurance professionnel.

		Nature du document	Immeubles concernés	Transactions concernées	Durée de validité du document	Sanctions prévues
RISQUE SANTÉ	AMIANTE	État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Tous immeubles construits avant le 1 ^{er} juillet 1997	Vente	Illimité À refaire en cas de travaux ou de changement d'usage	Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	Document relatif à l'installation d'assainissement non collectif	Tous immeubles bâtis (sauf immeubles abandonnés ou devant être démolis) non raccordés au réseau public	Vente	3 ans	Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. L'acquéreur a pour obligation de mettre en conformité dans un délai d'un an après la signature de l'acte authentique.
	PLOMB	Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation construits avant le 1 ^{er} janvier 1949	Vente Location	– Si présence de plomb supérieure à certains seuils : 1 an pour la vente, 6 mois pour la location – Sinon, illimité	Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Le manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence est susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.





RISQUE SÉCURITÉ	ÉLECTRICITÉ	État de l'installation intérieure électrique	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans	Vente	3 ans maximum pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation	Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
	ERNMT (zones faisant l'objet d'un plan de prévention des risques ou zones de sismicité)	État des risques naturels, miniers et technologiques	Tout type d'immeuble	Vente Location	Moins de 6 mois avant la date de la promesse de vente ou de la conclusion du contrat de location	Poursuite de la résolution ou demande de diminution de prix par le vendeur.
	GAZ	État de l'installation intérieure de gaz	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans	Vente	3 ans maximum pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation	Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
	TERMITES (zones délimitées par arrêtés préfectoraux)	État relatif à la présence de termites	Tous immeubles bâtis	Vente	6 mois maximum À refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone d'infestation	Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
ÉNERGIE	DPE	Diagnostic de performance énergétique	Tous immeubles bâtis sauf ceux listés à l'article R. 134-1 du CCH	Vente Location	10 ans À refaire en cas de travaux substantiels, notamment	Aucune sanction directe. Simple valeur informative, non opposable
HORS DDT	MÉRULE (zones délimitées par arrêtés préfectoraux)	Information sur la présence d'un risque de mэрule	Tous immeubles bâtis	Vente	Pas de durée fixée	Pas de sanction fixée
	MÉTRAGE LOI CARREZ	Mesurer la surface privative habitable	Tous lots de copropriété à usage d'habitation ou commercial dont la surface privative est supérieure à 8 m ²	Vente	Permanente	Action en nullité de la vente en cas d'absence de la mention. Demande de diminution du prix si erreur de surface de plus de 5%

Une formation sur les diagnostics, sous la forme d'un Tour de France des régions, a débuté en avril (lire page 8).

Avec la participation de l'Institut notarial de droit immobilier et de la direction de la Formation et du Développement