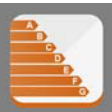
OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (ART. L. 271-4 A L. 271-6 DU CCH)

À jour au 15/09/2016	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./ comm.	Parties communes	Parties privatives			
Amiante	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du permis de construire)	oui	non mais (1)	oui	oui	oui (1)	oui (1)	Présence d'amiante : 3 ans Absence d'amiante : Illimitée (sauf diagnostics antérieurs à 2013)	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (rapport(s) de repérage et/ou fiche récapitulative du DTA, selon le type d'immeuble objet de la vente)	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Plomb dans les peintures (CREP)	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/01/1949	oui	oui	oui	non	non mais (2)	oui	- Si présence de plomb supérieure à certains seuils réglementaires : - Vente : 1 an - Location : 6 ans - Si présence de plomb inférieure à certains seuils réglementaires (ou absence de plomb) : illimitée	Constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur
Termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	non	oui	6 mois	Etat relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
Mérule	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	oui	oui	Pas de durée fixée	Information sur la présence d'un risque de mérule	Pas de sanction fixée
Gaz	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	oui (3)	oui	non	non	oui	- Vente : 3 ans - Location : 6 ans	Etat des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Pas de sanction spécifique pour le bailleur mais attention au décret sur le logement décent
Electricité	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	oui (3)	oui	non	non	oui	- Vente : 3 ans - Location : 6 ans	Etat des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Pas de sanction spécifique pour le bailleur mais attention au décret sur le logement décent
Risques naturels, miniers et technologiques	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Tous immeubles	oui	oui	oui	oui (4)	oui	oui	6 mois	Etat des risques naturels, miniers et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix

Tableau réalisé par le service juridique de la FNAIM avec le concours de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

À jour au 15/09/2016	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./ comm.	Parties communes	Parties privatives			
 Performance énergétique (DPE)	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)*	Immeubles bâtis	oui (5)	oui (5)	oui	oui (6)	non (7)	oui	10 ans	Diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur
Assainissement non collectif	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	oui	non	oui	non	non (8)	non (8)	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)	Diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Obligation pour l'acquéreur de mettre en conformité l'installation dans un délai d'un an après l'acte authentique

RAPPELS :
* Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération CR/13-680 du 14/06/2013 du conseil régional de Guadeloupe abrogeant la délibération CR/11-373 (JO du 30/07/2013).
Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Martinique (DPE-M) : cf. délibération n° 13-1219-1 du 28/06/2013 du conseil régional de Martinique (JO du 31/08/2013).

(1) Un DAPP doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, conformément au décret du 3/06/2011 (codifié dans le Code de la santé publique). Un DTA doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties communes des immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, et des autres immeubles bâtis (sauf maison individuelle), conformément à ce même décret.
Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble notamment (+ information sur leur existence et leurs modalités de consultation) en attendant le décret d'application qui doit préciser les modalités pour l'état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante à annexer au bail d'habitation principale meublée ou non meublée (art. 3-3, loi 6 juillet 1989) prévu par la loi ALUR.

(2) Un CREP a dû être établi au plus tard le 12/08/2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location.

(3) Le décret d'application faisant suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit une entrée en vigueur progressive en fonction du type de bien :
- pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 , à tous les contrats de location signés à compter du 1er juillet 2017 ;
- pour les autres logements, à tous les contrats de location signés à compter du 1er janvier 2018.

(4) L'article L. 125-5 du code de l'environnement vise seulement les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

(5) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location depuis le 1er janvier 2011 DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.

(6) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces depuis le 1er janvier 2012 et au plus tard le 13 juillet 2013 pour les baux en cours.

(7) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement avant le 1er janvier 2017 (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1er juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique).

(8) L'immeuble collectif, soumis ou non au statut de la copropriété, n'est pas expressément visé mais n'est pour autant pas exclu du dispositif selon le cas, l'obligation de diagnostic ANC concernant "la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées".

ATTENTION : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire depuis le 1er novembre 2007 (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité). Cette certification des techniciens a été réformée en début d'année 2012 puis à l'horizon de 2017 avec notamment l'instauration de mentions pour le plomb dans les peintures, la performance énergétique et l'amiante.

- Pour la compétence "plomb dans les peintures", la certification dite "sans mention" (validant les compétences pour réaliser les CREP) est suffisante.

- Pour la compétence "performance énergétique", c'est l'usage de l'immeuble qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour la performance énergétique :
  - certification "DPE sans mention" : DPE pour tout lot d'un immeuble à usage principal d'habitation et les attestations de prise en compte de la réglementation thermique ;
  - certification "DPE avec mention" : DPE pour les lots des immeubles à usage principal autre qu'habitation, DPE à l'immeuble en plus des diagnostics ne nécessitant pas la mention précitée.

- Pour la compétence "amiante", c'est le type de bien qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour l'amiante :
  - certification "amiante avec mention" : tous les repérages de la certification "amiante sans mention" + listes A et B des IGH, des ERP (catégories 1 à 4) et des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes + liste C + Examens visuels après travaux de retrait ou confinement (entrée en vigueur le 1er juillet 2017)
  - certification "amiante sans mention" : listes A et B pour tous les bâtiments autres que ERP (cat 1 à 4), IGH, bâtiments industriels et bâtiments de travail hébergeant plus de 300 employés. (entrée en vigueur le 1er janvier 2017)

DIRECT DIAGNOSTIC S.A.S | Société Indépendante Toulousaine
M. SANCHEZ | 06.24.21.35.46 | www.directdiagnostic.fr | contact@directdiagnostic.fr