











## OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE – (art. L. 271-4 à L. 271-6 du CCH, art. 3-3 loi du 06/07/89 + CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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

À jour au 01/07/21	Territoires concernés	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 01/07/1997 (date du permis de construire)	oui	oui (1)	oui	oui	oui	oui	Illimitée ( <i>sauf diagnostics antérieurs à 2013</i> )	Les rapports possibles sont :  Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (DTA / DAPP) <sup>(1)</sup>	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 01/01/1949	oui	oui	oui	non	oui (2)	oui	Si présence de plomb supérieure au seul réglementaire : - Vente : 1 an - Location : 6 ans - Absence de durée de validité pour les parties communes. Si présence de plomb inférieure au seuil réglementaire ou absence de plomb : illimitée	Constat de risque d'exposition au plomb	- 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.
 Termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	non (3)	oui	6 mois	État relatif à la présence de termites.	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	Sans objet	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 (4)	oui (4)	oui	non	non	oui	- Vente : 3 ans - Location : 6 ans	État de l'installation intérieure de gaz	- 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
 Électricité	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui (5)	oui (5)	oui	non	non	oui	- Vente : 3 ans - Location : 6 ans	État de installation intérieure électrique	- 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

À jour au 01/07/21	Territoires concernés	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			
 Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués	Zone faisant l'objet d'un PPR, zone de sismicité ou à potentiel radon (niveau 3), secteur d'information sur les sols (3)	Tous les immeubles bâti et non bâti	oui (6)	oui (6)	oui	oui	oui	oui	6 mois	État des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet Ou par l'ERRIAL <a href="https://erial.georisques.gouv.fr/#/">https://erial.georisques.gouv.fr/#/</a>	L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander une diminution du prix
 Performance énergétique (DPE)	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis A établir avant la mise en vente et avant la mise en location	oui (7)	oui (7)	Oui(8)	oui (9)	Non mais... (10)	oui	-DPE formule « 3CL-DPE 2021 » (logement en France métropolitaine) et tertiaire : 10 ans - Tous DPE antérieurs au 01/07/21 : 10 ans + cf. dispositions transitoires (11)	Diagnostic de performance énergétique au logement (existant ou neuf) Diagnostic de performance énergétique tertiaire (existant ou neuf)	- DPE antérieurs au 01/07/21 : simple valeur informative - DPE à compter du 01/07/21 + DPE formule « 3CL-DPE 2021 » : opposable au vendeur et au bailleur. Recommandations : simple valeur indicative
 Assainissement non collectif	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	oui	non	oui	non	non (12)	non (12)	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
 Nuisances sonores (aérodromes)	Zones de bruit faisant l'objet d'un PEB	Immeubles bâtis à usage d'habitation et mixte (habitation et professionnel) Immeubles non bâtis constructibles	oui	oui	oui	non	oui	oui	Sans objet	Document d'information ad hoc Information intégré dans le dispositif ERRIAL <a href="https://erial.georisques.gouv.fr/#/">https://erial.georisques.gouv.fr/#/</a>	Simple valeur informative. Si absence du document, l'acquéreur peut demander la résolution du contrat ou une diminution du prix

**RAPPELS :** \*Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération CR/19-1156 du 31/10/2019 du conseil régional de Guadeloupe abrogeant la délibération CR/13-680 (JO du 08/04/2020) ; 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. 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. Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble. En attente du décret prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014 visant à intégrer le diagnostic amiante dans le DDT locatif (Art. 3-3 L 89).

(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. En location, le propriétaire devra tout mettre en œuvre pour supprimer le risque d'exposition.

(3) Dans le cadre de la vente d'un immeuble dans sa totalité, il pourra être demandé au propriétaire vendeur de faire réaliser un état parasitaire des parties communes, sachant qu'il n'y a pas d'obligation réglementaire.

(4) Si le propriétaire est en possession d'un certificat de conformité de l'installation gaz de modèle 2 ou 4 de moins de trois ans, visé par un organisme agréé par le ministère en charge de l'industrie, alors ce certificat se substitue au diagnostic qu'il n'y a pas lieu de faire réaliser.

(5) Si le propriétaire est en possession d'un Consuel (attestation de conformité), il y a lieu de vérifier dans quel cadre cette attestation a été réalisée. Dans le cadre immeuble « neuf » cela signifie que toute l'installation est neuve ; le Consuel est valable 15 ans, dans le cadre d'immeuble « existant », le Consuel (attestation de sécurité) a pour valeur de diagnostic de l'installation électrique et sa validité est de 2 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

(6) L'article L. 125-7 du code de l'environnement qui concerne les secteurs d'information sur les sols (SIS) vise « le vendeur ou le bailleur du terrain ». **PJL « Climat et Résilience » (en attente de publication) :** intégration d'une information de l'acquéreur et du locataire sur l'exposition du bien au recul du trait de côte (selon zones d'exposition). Cette information sera intégrée au dispositif ERRIAL.

(7) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 + nouvelles obligations d'affichage à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 (GES notamment)**. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.

(8) **PJL « Climat et Résilience »** (*en attente de publication*) : obligation de réaliser un audit énergétique (avec préconisations de travaux et estimation du coût) pour les bâtiments d'habitation en mono-propriété appartenant aux classes F et G du diagnostic de performance énergétique « formule 3CL-DPE 2021 » proposés à la vente **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022** (idem pour classe E, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025) + obligation (à compter de cette même date) de réalisation, puis de transmission à l'acquéreur, d'un carnet d'information du logement – CIL ( art. L.126-35-2 du CCH).

(9) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et au plus tard le 13 juillet 2013 pour les baux en cours / Décret « tertiaire » n° 2019-771 du 23 juillet 2019** (article L111-10-3 du CCH), relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (art. 175 de la loi ELAN du 23 novembre 2018) : mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire existants à la date de publication de la loi ELAN (soit le 24 novembre 2018) afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation **d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010** (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019.). Concerne **tout bâtiment hébergeant des activités tertiaires sur** une surface de plancher **cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**.

(10) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement **avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017** (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique). / **PJL « Climat et Résilience »** (*en attente de publication*) : en plus du DTG (art. L731-1 du CCH), obligation de réaliser un DPE collectif pour les immeubles concernés (art. L126-31 du CCH) avec l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux sur 10 ans.

(11) Les DPE « ancienne formule » réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017 sont valables **jusqu'au 31/12/2022**. Les DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 sont valables **jusqu'au 31/12/2024**. Aucun DPE réalisé avant le 31/12/2017 ne sera valable **à partir du 01/01/2023**.

(12) 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 ». **PJL « 3DS »** (*en attente de publication*) : obligation de diagnostic d'assainissement collectif.

La certification des diagnostiqueurs est obligatoire **depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007** (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité). Cette certification des techniciens a été réformée en 2012 avec notamment l'instauration de mentions pour le plomb dans les peintures et la performance énergétique, puis en 2017 avec l'instauration d'une mention pour 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

- certification « amiante sans mention » : listes A et B pour tous les bâtiments autres que ERP (cat 1 à 4).