




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 de la loi du 06/07/89 + CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

À jour au 03/12/24	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>)	Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (DTA / DAPP) ⁽¹⁾	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 (date du permis de construire)	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 : durée 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	Simple valeur informative
 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 l'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 03/12/24	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			
 <p>Aléas naturels, miniers ou technologiques ; sismicité ; potentiel radon ; recul du trait de côte / sols pollués/OLD</p>	Zones faisant l'objet d'un PPR ; zones de sismicité, ou à potentiel radon (significatif), ou exposées au recul du trait de côte /secteurs d'information sur les sols - SIS (6)	Tous les immeubles (bâti et non bâti) (mention Géorisques obligatoire dans les annonces de vente et de location)	oui (6)	oui (6)	oui	oui	oui	oui	6 mois (l'état des risques doit être remis au potentiel ou locataire lors de la 1 ^{ère} visite du bien)	État des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet ou par le dispositif ERRIAL https://errial.georisques.gouv.fr/#/ SIS : document d'information ad hoc	-Possibilité de demander la résolution du contrat ou une diminution du prix (restitution d'une partie du prix de vente / réduction du loyer) -Possibilité pour l'acquéreur de demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur si coût non disproportionné (SIS)
 <p>Performance énergétique (DPE)</p>	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis (affichage obligatoire dans les annonces de vente et de 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 (imm. existant ou neuf) Diagnostic de performance énergétique tertiaire (imm. 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
 <p>Assainissement non collectif</p>	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 de l'installation d'assainissement non collectif (ANC)	- 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
 <p>Nuisances sonores (aérodrômes)</p>	Zones de bruit faisant l'objet d'un PEB	Immeubles bâtis à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel), et immeubles non bâtis constructibles	oui	oui	oui	non	oui	oui	Sans objet	Document d'information ad hoc Information intégrée au dispositif ERRIAL https://errial.georisques.gouv.fr/#/	Simple valeur informative. Si absence du document, possibilité pour l'acquéreur de demander la résolution du contrat ou une diminution du prix

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

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). **Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021** : les dispositions relatives au contenu du DPE opposable et des annonces immobilières devaient entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2024 dans les DROM (*en attente de textes spécifiques non parus à ce jour*).

(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 de la loi du 6 juillet 1989*).

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

(6) L'article L. 125-7 du code de l'environnement concerne **les secteurs d'information sur les sols** (SIS) vise « le vendeur ou le bailleur du terrain ». / **Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021** : ajout d'une information de l'acquéreur et du locataire sur l'exposition du bien au **recul du trait de côte** (selon zones d'exposition), intégrée au dispositif ERRIAL. L'état des risques doit être remis au potentiel acquéreur ou locataire lors de la 1^{ère} visite du bien et toute annonce de vente et de location concernée doit comporter la mention : *Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr* (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). **A compter du 1^{er} janvier 2025 : l'état des risques est complété d'une information de l'acquéreur et du locataire sur les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé** (avec fiche d'information dédiée) résultant du titre III du livre Ier du code forestier (art. L.125-5 c. env.).

(7) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien concerné dans les annonces immobilières de vente et de location depuis le 1^{er} janvier 2011 + nouvelles obligations d'affichage depuis le 1^{er} juillet 2021 (**réforme du DPE / GES** notamment), puis depuis le 1^{er} janvier 2022, et à partir du 1^{er} janvier 2028 (**loi « Climat et Résilience »**). Etiquette énergie mentionnant la consommation **en énergie finale en KWh/m²/an** (en plus de la consommation **en énergie primaire**) depuis le 1^{er} janvier 2023 (arrêté du 3 novembre 2022). DPE non obligatoire pour les baux ruraux + bâtiments exemptés, cf. art. R. 126-15 du CCH. Exigences de performance spécifiques pour les meublés de tourisme.

(8) **Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021** : obligation de réaliser un **audit énergétique** intégré au DDT (avec préconisations de travaux et estimation du coût ; impact théorique sur la facture d'énergie et information sur les aides publiques existantes / remis à l'acquéreur lors de la 1^{ère} visite du bien pour les bâtiments d'habitation en monopropriété (maison individuelle ou immeuble collectif en France métropolitaine - non soumis au statut de la copropriété) appartenant aux classes **F et G** du DPE « formule 3CL-DPE 2021 » et proposés à la vente à compter du 1^{er} avril 2023 (idem pour classe **E à compter du 1^{er} janvier 2025 et pour la classe **D à compter du 1^{er} janvier 2034**. Même obligation en outre-mer (DOM) : classes F et G du nouveau DPE à compter du 1^{er} juillet 2024 (**en attente de textes spécifiques non parus à ce jour**) ; classe E à compter du 1^{er} janvier 2028 et classe D à compter du 1^{er} janvier 2034. + Obligation de constitution par le propriétaire d'un **Carnet d'Information du Logement** (CIL) lors de la construction ou de la réalisation de certains travaux de rénovation, avec transmission à l'acquéreur (art. L.126-35-2 et s. du CCH) (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023).**

(9) 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 1^{er} 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 L. 174-1 du CCH), relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m² (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^{er} octobre 2019).

(10) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement avant le 1^{er} janvier 2017 (sauf bâtiments à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété dont la demande de PC était antérieure au 1^{er} juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui devaient faire l'objet d'un audit énergétique). / **Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021** : généralisation de l'obligation de réaliser un **DPE collectif** à l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs (soumis ou non au statut de la copropriété) dont la demande de PC est antérieure au 1^{er} janvier 2013 / extension de cette obligation à tous les bâtiments soumis au statut de la copropriété avec élaboration d'un plan pluriannuel de travaux sur 10 ans (art. L126-31 du CCH) + DTG intégrant les travaux nécessaires aux économies d'énergie (diagnostic technique global - art. L731-1 du CCH). DPE valable 10 ans (renouvellement ou mise à jour) sauf diagnostic postérieur au 1^{er} juillet 2021 classant le bâtiment en A, B ou C (DPE nouvelle formule). Entrée en vigueur DPE collectif (France métropolitaine) : immeubles en monopropriété et copropriétés de plus de 200 lots, à compter du 1^{er} janvier 2024 / copropriétés entre 50 et 200 lots *-logements, bureaux ou commerces-*, à compter du 1^{er} janvier 2025 / copropriétés de 50 lots au plus *-idem-*, à compter du 1^{er} janvier 2026. Outre-mer (DOM), entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2028. (11) Les DPE « ancienne formule » réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017 étaient valables jusqu'au 31/12/2022 : aucun DPE réalisé avant le 01/01/2018 n'est donc plus valable depuis le 01/01/2023. Les DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 étaient valables jusqu'au 31/12/2024.

(12) L'immeuble d'habitation 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 ».

A NOTER :

Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021

-Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation **situé sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine** (JO Paris 2024) : depuis le 1^{er} juillet 2022, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées (art. L. 2224-8 II du CGCT), **doit être joint au DDT**. La liste des territoires concernés est fixée par le décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022 (art. 1331-11-1 modifié du code de la santé publique et L. 271-4, 8° du CCH).

-Bien situé dans un **Plan de Protection de l'Atmosphère** (art. L.222-4 c. env.) : le DDT est complété par un certificat attestant de la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet de département. Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2022 (art. L.271-4, 11° du CCH).

Loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024

Les **arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations** régie par le titre Ier du livre V du CCH doivent, lorsqu'ils existent, être joints au DDT (vente), sous peine de résolution du contrat ou de diminution du prix (art. L. 271-4, 12° du CCH)

La certification des diagnostiqueurs est obligatoire depuis le 1^{er} 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).