

DIAGNOSTICS LEGAUX
LEGISLATION CONCERNANT LES DOCUMENTS D'INFORMATION
A FOURNIR EN CAS DE VENTE (ou de LOCATIONS, ou de MUTATIONS A
TITRE GRACIEUX)









1) Les « actes notariés types » comportent la clause et le tableau suivants:

« Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige. »

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux plafonds, canalisations	Illimitée
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Fosse septique, bac à graisse, champ d'épandage (*)	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Etat des risques(technologiques, naturels, sismiques)	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois

(*) Renseignements extrapolés par l'auteur

2) Par ailleurs, vous trouverez ci-après le tableau synoptique conçu par la FNAIM à la date du 1^{er} septembre 2010 dans la Revue Bleue concernant les diagnostics immobiliers obligatoires

	1	2	3	4	5	6	7	8
OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (articles L. 271-4 à L. 271-6 du CCH)								
								
Amiante	Plomb dans les peintures (CREP)	Termites	Installation de gaz	Performance énergétique (DPE)	Risques naturels et technologiques	Installation électrique	Assainissement non collectif	
Territoire concerné	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire
Immeubles concernés	Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du PC)	Immeubles construits avant le 1/01/1949	Immeubles bâtis	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	Immeubles bâtis	Tous immeubles	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées
Transactions concernées								
Vente	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui ⁽³⁾	Oui	Oui	Oui (à compter du 1/01/2011)
Location	Non	Oui	Non	Non	Oui ⁽³⁾	Oui	Non	Non
Usages concernés								
Habitation	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Professionnel/commercial	Oui	Non	Oui	Non	Oui ⁽⁴⁾	Oui	Non	Non
Parties concernées pour les immeubles en copropriété								
Parties communes	Non ⁽¹⁾	Non ⁽²⁾	Non	Non	Non ⁽⁵⁾	Oui	Non	Non
Parties privatives	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Durée de validité du document	Illimitée	Hors cas particuliers : - vente: 1 an - location: 6 ans	6 mois	3 ans	Plus de durée fixée (attente décret)	6 mois	3 ans	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)
Nature du document	- fiche récapitulative du dossier technique amiante ou - état spécialement établi pour les besoins de la vente	constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	état relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	état des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente	diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	état des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente	diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente
Sanction(s)	impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	- 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	impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	- aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur	l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou de demander au juge une diminution du prix	impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	- 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'1 an après l'acte authentique

(1) Un DTA sur les parties communes de l'immeuble doit avoir été établi au plus tard le 31 décembre 2003 ou le 31 décembre 2005 selon le type d'immeuble concerné, en dehors de toute vente ou location.

(2) Un CREP doit avoir été établi au plus tard le 12 août 2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriétaires (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) Obligation d'afficher l'étiquette énergétique dans les annonces immobilières de vente et de location à compter du 1^{er} janvier 2011. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.

(4) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de 2 000 m² ou situés dans un centre commercial à compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours.

(5) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1^{er} juin 2001 et comportant au moins 50 lots devant faire l'objet d'un audit énergétique). ATTENTION : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007 (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité).

1 = Amiante 2 = Plomb 3 = Termites 4 = Installation de gaz 5 = Performance énergétique
6 = Risques naturels 7 = Installation technique 8 = Assainissement

Je pense que ces documents constituent une bonne approche en la matière pouvant être utilisés à la fois par les particuliers et les professionnels de l'immobilier.