

Les DIAGNOSTICS

Obligatoires dans la construction

Pour protéger et informer...

Acheter ou louer un bien immobilier, est un acte fort qui engage sur la durée.

Pour informer les candidats acquéreurs ou locataires, des documents ont été progressivement ajoutés en amont de l'achat ou de la location.

Des documents (états, constats et diagnostics) sont désormais à annexer aux actes (promesse de vente, acte de vente, contrat de bail et lors de la publication des annonces immobilières).

Ils informent le particulier, sur des préoccupations liées à la sécurité, à la santé des occupants, et sur certains impacts environnementaux et énergétiques du bien.

On distingue les DDT Diagnostics Techniques Immobiliers et le DPE Diagnostic de Performance Énergétique.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - DPE

■ Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement (seul), un local ou bien un immeuble entier. Il évalue sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

■ Le DPE décrit le bâtiment ou le logement, ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement (sauf cas particulier).

OBLIGATOIRE

- Pour les logements : lors de ventes ou locations. Les publications d'annonces immobilières doivent citer la classe énergie obtenue.
- Pour les bâtiments neufs à leur construction.
- Pour certains bâtiments publics qui accueillent du public, l'affichage du DPE est obligatoire.



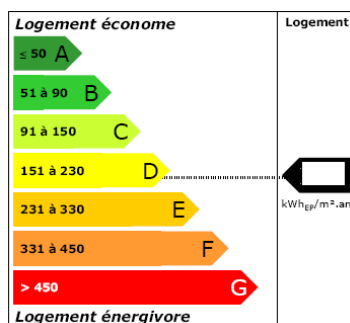
Le DPE
est valable
10 ans.
(sauf cas particulier)

► Les étiquettes environnementales réglementaires

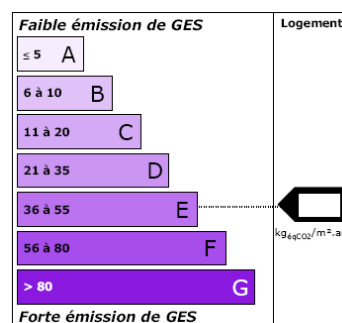
La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes :

(Étiquettes à 7 classes ; A étant la meilleure performance, G la plus mauvaise)

■ L'étiquette énergie pour connaître la consommation d'énergie primaire :



■ L'étiquette climat pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise :



Des évolutions réglementaires sont en cours, les méthodes et classes du DPE évoluent à compter du 01/07/2021.

LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

L'objectif du dossier de diagnostic technique est de protéger et de mieux informer un futur propriétaire ou locataire sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé et la sécurité des personnes.

Plusieurs codes régissent les textes législatifs. (CCH : Code de la construction de de l'habitation ; CSP : Code de la santé publique ; CGCT : Code général des collectivités territoriales et CE : Code de l'environnement)

Document	Objectif	Bien concernés	Quand ?	Validité	Par qui ?	Précisions
État d'installation intérieures Électriques	Vérifier la conformité des installations électriques	Logement dont l'installation électrique date de plus de 15 ans	Vente Location	3 ans 6 ans	Professionnel certifié	
État d'installation intérieures Gaz	Évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité	Logement dont l'installation gaz date de plus de 15 ans	Vente Location	3 ans 6 ans	Professionnel certifié	Ou certificat de conformité si travaux récents
Diagnostic Amiante (cf. Fiche 602)	Informar sur la présence visible de matériaux et de produits contenant de l'amiante	Bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Vente Location (sur demande du locataire)	Illimité si réalisé après le 01/04/2013 ; à renouveler lors d'une vente si réalisé avant cette date	Professionnel certifié	Travaux ou démolition : obligation de réaliser un diagnostic spécifique
Diagnostic Termites (ou état parasitaire) (cf. Fiche 603)	Détecter la présence ou non d'insectes xylophages (en particulier termites)	Bâtiment situé dans une zone classée à risque termites (arrêté préfectoral)	Vente	6 mois	Professionnel certifié	Si présence de termites détectée (lors ou hors réalisation diagnostic) : obligation de déclaration en mairie
Constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) (cf. Fiche 606)	Informar sur la présence de peinture (ou revêtement) contenant du plomb, et sur l'état de conservation	Bâtiment construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	Location Vente	6 ans 1 an *	Professionnel certifié	* illimité si aucune de trace de plomb décelée
Diagnostic assainissement non-collectif	Connaître l'état de l'installation d'assainissement	Tout logement avec assainissement collectif	Vente	3 ans	Le SPANG (service public d'assainissement non collectif)	Si non-conformité : travaux à la charge du vendeur
État de risques naturels et technologiques (ERNT) + radon + PEB (Plan d'exposition au bruit)	Informar sur la présence à proximité du bien de risques avérés	Bien immobilier (bâti ou non bâti)	Location Vente	6 mois 6 mois	Particulier ou Professionnel (formulaire à remplir sur la base des informations de l'arrêté préfectoral concerné)	Formulaire : https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial_inscriptible.pdf Aide au remplissage : https://errial.georisques.gouv.fr/

► En cas de non respect de ces obligations, des **SANCTIONS** civiles et pénales pourront-être prononcées.



TROUVER UN DIAGNOSTIQUEUR

Consultez l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés, mis en ligne par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales :
<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Références réglementaires : (liste ci-dessous non exhaustive)

Arrêté du 24 décembre 2012, décret du 5 juillet 2011.

Arrêté du 8 février 2012 modifiant les arrêtés du 15 septembre 2006 et du 3 mai 2007,

Arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006

A noter : à compter du 1^{er} juillet 2021 ► Nouvelle écriture du Code de l'Habitation et de la Construction et renumérotation des articles.

Informations complémentaires :

<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

<http://www.rt-batiment.fr/>

<https://www.observatoire-dpe.fr/>

<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostics-techniques-immobiliers-0>

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/diagnostics-techniques-immobiliers-a-la-vente-a-la-r8162.html>

http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/acheteur_ou_vendeur_d_une_maison_ce_qu_il_faut_savoir_de0e14ac.pdf

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/etat-des-risques-naturels-miniers-et-technologiques>

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

En cas de vente : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>

En cas de location : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463>