

Diagnostics du bien

Publié le 11/04/2012



Amiante, électricité, plomb, termites, risques... : les différents diagnostics concernant le bien immobilier

L'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en "cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente".

Ce dossier regroupe plusieurs diagnostics techniques.

La composition de ce dossier varie selon que l'immeuble est ou non à usage d'habitation.

L'amiante

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique.

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Amiante	Pour tous les biens immobiliers construits avant le 1er juillet 1997. Vérification des parois verticales intérieures et enduits, planchers, plafonds, conduits, canalisations, monte-charge et	France entière	permanente s'il n'y a pas d'amiante	Un professionnel (diagnostiqueur certifié)	En cas d'absence, aucune clause d'exonération des vices cachés ne pourra être valablement stipulée dans l'acte de vente

	ascendeur...				
--	--------------	--	--	--	--

Les propriétaires des biens immobiliers, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent produire un diagnostic relatif à la présence éventuelle de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Il n'a pas de limite de validité s'il n'y a pas d'amiante. Mais selon le diagnostic de l'état des matériaux, des contrôles périodiques tous les 3 ans de l'état de conservation des matériaux et produits sont nécessaires.

A défaut, le vendeur reste tenu de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction.

Ce constat doit être établi par un professionnel présentant des garanties de compétence et d'indépendance et ayant souscrit une assurance garantissant sa responsabilité.

Depuis le 1er avril 2013, en cas de vente, le diagnostic doit être mis à jour conformément aux dispositions des arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 car l'information devant être apportée aux acquéreurs dans le diagnostic a été modifiée.

Le plomb

Le constat de risque d'exposition au plomb est prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique.

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Plomb	Peinture du bien immobilier ou de la partie privative affectée au logement, construit avant le 1er janvier 1949	France entière	1 an ou permanente si aucune trace de plomb détecté dans le bien	un professionnel certifié	En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par le risque de saturnisme (L 271-4, II CCH)

Un constat de risque d'exposition au plomb doit être produit pour toute cession :

- d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation,
- construit avant le 1er janvier 1949.

Une notice d'information doit être annexée à ce constat.

La validité de ce diagnostic est illimitée s'il est négatif. En revanche, si la teneur en plomb dépasse un certain seuil, cette validité est de 1 an.

Ce constat doit être établi par un professionnel présentant des garanties de compétence et d'indépendance et ayant souscrit une assurance garantissant sa responsabilité.

Les termites

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment est prévu à l'article L. 126-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Termites	Pour tous les biens immobiliers ou partie privative d'un lot de copropriété	Zones à risque déterminées par un arrêté préfectoral (L 131-3 CCH)	6 mois	Un professionnel (diagnostiqueur certifié)	En cas d'absence, aucune clause d'exonération des vices cachés ne pourra être valablement stipulée dans l'acte de vente

Si l'état est réalisé sur un immeuble bâti isolé, il est préférable de le faire porter également sur les abords immédiats de la construction. Cet état doit avoir été établi moins de six mois avant la date de cet acte.

Ce constat doit être établi par un professionnel présentant des garanties de compétence et d'indépendance et ayant souscrit une assurance garantissant sa responsabilité.

Etat des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, PCB...) et pollution

L'état des risques est prévu aux articles L 125 - 5 et s. et R125-23 et s. du Code de l'environnement)

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
	concerné				
Risques naturels et technologiques	Tout type de bien	Zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, dans des zones présentant un risque sismique,	6 mois	Le vendeur ou un professionnel	Résolution du contrat ou diminution du prix dommages intérêts

		dans les secteurs d'information sur les sols			
--	--	---	--	--	--

Le vendeur doit informer son acquéreur de l'existence des risques prévisibles (se renseigner à la préfecture). L'état des risques doit être refait à chaque vente et dater de moins de 6 mois.

Depuis le 1er janvier 2018, l'ERNMT s'appelle l'ESRIS. Le nouvel imprimé (à consulter ici) reprend l'ancien en le complétant par une nouvelle section sur la pollution des sols.

BON A SAVOIR : si les ERNMT établis avant le 1er janvier 2018 restent valables, il est recommandé de refaire un état des risques conformes au nouvel arrêté.

Le vendeur doit également avertir l'acquéreur des sinistres subis par l'immeuble pour lesquels il a reçu une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles.

Les installations de gaz

L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Gaz	Tous les immeubles d'habitation ou partie privative d'un lot de copropriété dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	France entière	3 ans	Un professionnel (diagnostiqueur certifié)	En cas d'absence, aucune clause d'exonération des vices cachés ne pourra être valablement stipulée dans l'acte de vente

Un état de l'installation intérieure de gaz, datant de plus de 15 ans, doit être fourni en cas de vente d'un bien d'habitation.

Il doit dater de moins de 3 ans. A défaut, il ne peut être prévu une clause d'exonération des vices cachés.

Ce constat doit être établi par un professionnel présentant des garanties de compétence et d'indépendance, ayant souscrit une assurance garantissant sa responsabilité.

Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce diagnostic a fait l'objet d'une refonte en 2021 dont l'objectif est notamment de supprimer progressivement les passoires énergétiques.

Le nouveau DPE se veut également plus fiable. La méthode de calcul a été revue et s'appliquera de façon homogène à tous les logements. Jusqu'alors il existait diverses méthodes et cela aboutissait parfois à des situations injustes (dans lesquelles des biens anciens ou occupés par plusieurs personnes obtenaient un classement identique à celui d'un bien rénové ou habité par une seule personne) ou des diagnostics vierges (car l'une des méthodes reposait sur les factures données par le vendeur mais à défaut, le DPE fourni était vierge).

Le nouveau diagnostic se veut plus fiable et plus lisible (dossier de presse Ministère de l'écologie et de la transition énergétique

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.02.15_ew_dp_dpe.pdf)

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Performance énergétique	Tout type de bien ou partie privative d'un lot de copropriété, clos et couvert, équipé d'une installation de chauffage	France entière	10 ans	Un professionnel (diagnostiqueur certifié)	nouveauté au 1er juillet 2021: opposabilité du DPE (auparavant le DPE n'avait qu'une valeur informative)

Contenu

Le DPE est le document de référence qui évalue la performance énergétique d'un logement (sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre) et la restitue, au travers notamment d'étiquettes d'énergie (art. L126-26 CCH).

Le nouveau diagnostic se veut plus clair et plus compréhensible. Il comporte les indications suivantes :

- la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment ;
- le classement du bien dans une des catégories de A à G, permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique. Les catégories F et G correspondant à des passoires énergétiques (331 kWh et plus).

A noter : Le classement attribué - A à G – est la synthèse de deux indicateurs (ou étiquettes) : - celui de l'énergie primaire (exprimé en KWh/m2). Les bien classés F (à partir de 331 KWh/m2) et G (à partir de 421 KWh/m2) étant considérés comme des passoires thermiques - mais également (et c'est une nouveauté) celui des émissions de gaz à effet de serre (exprimé en Kg CO2 eq/m2.an).

- des recommandations destinées à améliorer cette performance
- Nouveauté : l'estimation des coûts annuels d'énergie (fourchette de prix) pour l'ensemble des usages énoncés dans le diagnostic.

Bon à savoir : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture seront d'affichage obligatoire sur les annonces immobilières à partir du 1er janvier 2022.

Deux arrêtés entrant en vigueur au 1er juillet 2021, sont venus préciser le contenu et les méthodes utilisées :

Un arrêté du 31 mars 2021 détermine le contenu des diagnostics de performance énergétiques, lorsqu'ils concernent des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation. Il précise les modalités d'établissement de ces derniers et la méthode de calcul conventionnelle à mobiliser. Ses annexes définissent notamment les éléments de design des diagnostics de performance énergétique ainsi que les échelles de classe d'évaluation de la performance énergétique et climatique.

Un autre arrêté du même jour définit les dispositions techniques et procédures relatives aux diagnostics de performance énergétique, à la validation des logiciels les établissant et à leurs modalités de transmissions l'observatoire des diagnostics de performance énergétique

Opposabilité

Autre nouveauté, à compter du 1er juillet 2021, le DPE devient opposable : dès lors que l'absence d'information ou l'information erronée lui causera un préjudice, l'acquéreur pourra se prévaloir des informations relatives à la performance énergétique à l'encontre du vendeur pour obtenir réparation. (CCH art. L.271-4, II, al.4).

Par exemple si un bien est vendu sous l'étiquette E alors qu'il appartient à la catégorie G, l'acquéreur pourra contraindre le vendeur à réaliser des travaux.

en revanche l'acquéreur ne peut pas se prévaloir des recommandations.

Durée de validité

Le nouvel article D134-4-2 du CCH (créé par le décret n°2020-16010 du 17 décembre 2020) a modifié la durée de validité des diagnostics de performance énergétique :

- les diagnostics réalisés à compter du 1er juillet 2021 seront valable dix ans ;
- ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- et ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 jusqu'au 31 décembre 2024.

Le diagnostic électrique

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Electricité	Tous les immeubles d'habitation ou	France entière	3 ans	Un professionnel (diagnostiqueur	En cas d'absence, aucune clause

	partie privative d'un lot de copropriété dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans			certifié)	d'exonération des vices cachés ne pourra être valablement stipulée dans l'acte de vente
--	---	--	--	-----------	---

La durée de validité de l'état de l'installation électrique est de 3 ans.

Ce constat doit être établi par un professionnel présentant des garanties de compétence et d'indépendance, ayant souscrit une assurance garantissant sa responsabilité.

Les installations d'assainissement non collectif

Nature du certificat	Bien immobilier	Couverture géographique	Durée de validité	Qui l'établit ?	Sanctions
Installation d'assainissement non collectif	Tous les immeubles d'habitation non reliés au tout-à-l'égout	France entière	3 ans	Un professionnel (diagnostiqueur certifié)	En cas d'absence, aucune clause d'exonération des vices cachés ne pourra être valablement stipulée dans l'acte de vente

Un certificat de contrôle de la conformité de cette installation doit être annexé à l'acte de vente d'un logement. Il atteste du bon fonctionnement des installations et de leur bon entretien. Il doit dater de moins de 3 ans au jour de la vente.

En cas de non conformité, l'acquéreur doit procéder aux travaux nécessaires dans un délai d'un an après la vente.

Ce constat doit être établi par un professionnel présentant des garanties de compétence et d'indépendance, ayant souscrit une assurance garantissant sa responsabilité.

La mérule

La loi Alur du 24 mars 2014 instaure un dispositif de lutte contre la mérule.

Un double système d'information est mis en place :

- les occupants, dès qu'ils en ont connaissance de la présence de mérule dans leurs bâtiments, doivent en informer la mairie ; lorsque la mérule est présente dans les parties communes d'un immeuble soumis à la loi sur la copropriété, la déclaration incombe au

syndicat des copropriété.

- L'acquéreur d'un bien situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, doit être informé de la présence de mэрule dès la signature de la promesse de vente (modèle déjà mis en place pour la lutte contre les insectes xylophages notamment des termites et l'état des risques naturels miniers et technologiques).

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

L'identification de plusieurs foyers de mэрules dans une ou plusieurs communes feront l'objet d'un arrêté préfectoral consultable en préfecture. - See more at: <http://www.notaires.paris-idf.fr/dossier-special-loi-alur/loi-alur-une-information-renforcee-de-lacq...>

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans la zone délimitée par l'arrêté préfectoral, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place n'est pas possible.

Nuisances sonores aériennes

Depuis le 1er juin 2020, en application de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019, le vendeur d'un local d'habitation ou mixte ou d'un terrain constructible, doit informer l'acquéreur des éventuelles nuisances sonores qui sont causées par la présence d'aérodrome à proximité du bien vendu.

L'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit désormais que « lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

Champ d'application

- Zones concernées : pour chacun des principaux aérodromes (tels qu'énoncés à l'article L 112-5 C. urbanisme), un plan d'exposition aux bruits des aérodromes est établi et annexé, dans les communes concernées, au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale. (L 112-6 C. urbanisme).

Pour savoir si le bien est concerné, le vendeur doit consulter le plan d'exposition au bruit (PEB) sur un service d'information en ligne : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb#!> ou bien s'adresser à la mairie de la commune du lieu de situation.

- Type d'immeubles concernés : les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation (L 271-4 CCH) ainsi que les immeubles non bâtis constructibles qui font l'objet d'une vente (L. 112-11C. Urbanisme).

- Types d'opérations : ces dispositions s'appliquent à la vente mais également à la location (L. 112-11 C. urbanisme).

Contenu de l'information (L .112-11 C. urbanisme)

Le document d'information comporte :

- L'indication claire et précise de cette zone ;
- L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Modalités (L 112-11 C. urbanisme)

Ce document est :

Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;

Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Sanctions (L 112-11 C. urbanisme et L 271-4 CCH)

L'acquéreur (ou le locataire) ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur (ou du bailleur) des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation d'information selon les modalités ci-dessus exposées, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Entrée en vigueur

Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1er juin 2020 (art. 94 L. 2019-1428 du 24 déc. 2019).

Le **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** qui regroupe l'ensemble de diagnostics immobiliers obligatoires pour informer au mieux l'acquéreur et protéger efficacement le vendeur contre des recours ultérieurs s'enrichit d'un nouveau diagnostic qui informe du risque de présence dans le bien de mûres.

Désormais, en cas de vente d'un immeuble situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral une information sur la présence d'un risque de mûres devra être produite.

Tout occupant d'un immeuble infecté par la mûre devra faire une déclaration auprès de la mairie. Si le logement n'est pas occupé cette obligation est à la charge du propriétaire. S'agissant des parties communes d'un immeuble bâti cette déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

L'identification de plusieurs foyers de mûres dans une ou plusieurs communes feront l'objet d'un arrêté préfectoral consultable en préfecture.

En cas de démolition totale ou partiel d'un immeuble situé dans une zone contaminée par la mûre, les bois et matériaux infectés devront être incinérés sur place ou traités avant tout transport.

- See more at: <http://www.notaires.paris-idf.fr/dossier-special-loi-alur/loi-alur-une-information->

Autres informations : hors ce dossier, le vendeur doit fournir également d'autres d'informations

La sécurité des piscines

Depuis le 1er janvier 2004, les piscines privées enterrées non closes et à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade. Le vendeur doit fournir au notaire, une copie de la note technique remise par le constructeur ou l'installateur et qui indique le dispositif de sécurité retenu. Pour celles qui ont été installées avant cette date, le propriétaire doit avoir équipé sa piscine d'un système de sécurité normalisé avant le 1er janvier 2006. Le non respect de ces règles est puni d'une amende de 45.000 euros.

Récupération des eaux de pluies

Le vendeur d'un bâtiment doit informer le futur acquéreur de l'existence d'équipements de récupération des eaux de pluies qui doivent être conformes aux normes en vigueur. Un arrêté du 21 août 2008 précise notamment :

- les conditions d'utilisation des eaux récupérées en aval des toitures pour un usage extérieur (arrosage...) ou intérieur (évacuation des toilettes ou lavage des sols uniquement),
- les obligations du propriétaire pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation, l'établissement et la tenue à jour d'un carnet sanitaire qui sera transmis à l'acquéreur.

Les risques de pollution

Lorsqu'une activité susceptible d'altérer l'environnement (usine, station service...) a été exploitée, le vendeur de ce bien doit informer l'acquéreur :

- de l'existence de cette installation,
- de ses dangers ou inconvénients,
- pour le cas où le vendeur est l'exploitant de l'installation, il doit lui indiquer par écrit si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques. L'acte de vente doit attester de l'accomplissement de cette formalité. Le cas échéant des diagnostics de recherche de pollution peuvent devoir être établi.

La loi du 30 juillet 2003 impose à l'exploitant d'une installation classée de communiquer au propriétaire du terrain, un état à jour de la pollution des sols. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant la vente d'un terrain supportant une installation classée.

Les détecteurs de fumée.

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 (journal officiel du 10 mars 2010) rend obligatoire l'installation de

détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

Initialement, les détecteurs de fumée devaient être installés dans les appartements et les maisons au plus tard le 8 mars 2015.

Face à la pénurie de détecteurs et à l'indisponibilité des installateurs, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015 (JO du 7 août 2015) repousse la date limite de la pose **au 1er janvier 2016**.

Le propriétaire d'un logement doit donc :

- avoir acheté un détecteur de fumée ou signé un contrat d'achat au plus tard au 8 mars 2015,
- l'avoir installé avant le 1er janvier 2016.

L'étude géotechnique

Prévue par les articles L 112-20 et suivants et R 112-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, l'étude géotechnique est un nouveau diagnostic, qui permet de détecter les risques de mouvement de terrain différentiel liés à la sécheresse et réhydratation des sols argileux, (dit « gonflement et retrait des argiles ») et de proposer des prescriptions spécifiques de construction pour les éviter.

Le territoire est découpé en 4 zones d'exposition à ces risques : exposition forte, moyenne, faible et sans objet. Seuls les biens situés dans les 2 premières zones sont concernés par cette obligation.

Le contenu de l'étude est fixé par voie réglementaire.

L'étude de sol concerne :

- les ventes de terrains non bâtis constructibles permettant la réalisation de maisons individuelles (terrains à bâtir) intervenues depuis le 1er janvier 2020; Le vendeur doit fournir une étude de sol préalable. Sa durée de validité est de 30 ans.
- les contrats ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre notamment les contrats de construction de maisons individuelles (CCMI) depuis le 1er janvier 2020. Le maître d'ouvrage peut soit fournir une étude géotechnique de conception soit respecter les techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Sanctions:

Aucune sanction n'est prévue légalement. La responsabilité du vendeur pourra être mise en cause selon les règles de droit commun, notamment pour vices cachés

Pour plus de précisions sur le sujet voir notre article

: <https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/vente-de-terrains-batir-un-nouveau-diagnostic-obligatoire>