

# Vente immobilière : les diagnostics obligatoires pour les logements à usage d'habitation

Date de publication : 25/09/2018 - **Energie/environnement**

- 1




Amiante, termites, plomb, gaz, électricité... Le vendeur d'une maison ou d'un appartement doit procéder à l'analyse de son bien avant de le vendre.

Mais quels sont les documents obligatoires ? Quelle est leur durée de validité ? Leur contenu ?

L'Institut national de la consommation met à votre disposition un mémo présentant la liste des diagnostics obligatoires lors d'une vente immobilière.

- 1 - [La liste des diagnostics à annexer aux actes de vente](#)
- 2 - [Le constat de risque d'exposition au plomb \(CREP\)](#)
- 3 - [L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante](#)
- 4 - [L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment](#)
- 5 - [L'état de l'installation intérieure de gaz](#)

- 6 - [L'état de l'installation intérieure d'électricité](#)
- 7 - [Le diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#)
- 8 - [L'état des risques et pollution \(aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués\)](#)
- 9 - [Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif](#)
- 10 - [L'information sur la présence d'un risque de mэрule](#)
- 11 - [L'attestation de surface privative](#)

 Depuis juillet 2018, un nouveau modèle de l'état des risques naturels est disponible. Il se nomme désormais "Etat des risques et pollutions".


## **1 - LA LISTE DES DIAGNOSTICS A ANNEXER AUX ACTES DE VENTE**

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. Cette obligation est décrite par les [articles L. 271-4 et suivants et R. 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#).

**Le dossier de diagnostic technique** peut comprendre, selon les situations, les neuf documents suivants :

- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués),
- le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif,
- l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

**En copropriété**, le vendeur devra également remettre une attestation de surface privative, prévue par l'[article 46 de la loi du 10 juillet 1965](#).

 Avant de faire appel à un diagnostiqueur, vérifiez si les diagnostics en votre possession sont encore valables. Ils peuvent être annexés à l'acte de vente du bien ou au précédent contrat de location.

<b>Diagnostics à remettre lors de LA VENTE D'UNE MAISON</b>	<b>Diagnostics à remettre lors de LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP).</li> <li>2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.</li> <li>3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.</li> <li>4. L'état de l'installation intérieure de gaz.</li> <li>5. L'état des risques et pollutions.</li> <li>6. Le diagnostic de performance énergétique (DPE).</li> <li>7. L'état de l'installation intérieure d'électricité.</li> <li>8. L'information sur la présence d'un risque de mэрule.</li> <li>9. <b>Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP).</li> <li>2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.</li> <li>3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.</li> <li>4. L'état de l'installation intérieure de gaz.</li> <li>5. L'état des risques et pollutions.</li> <li>6. Le diagnostic de performance énergétique (DPE).</li> <li>7. L'état de l'installation intérieure d'électricité.</li> <li>8. L'information sur la présence d'un risque de mэрule.</li> <li>9. <b>L'attestation de surface privative.</b></li> </ol>

## 2 - LE CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

- **Logements concernés** : logements construits avant le 1er janvier 1949.
- **Portée du document** : si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte authentique de vente, ou n'est pas en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
- **Actions découlant du diagnostic** : les occupants sont informés si le constat met en évidence des concentrations supérieures à des seuils.

- **Durée de validité** : 1 an. Si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté, la validité sera définitive.
- **Textes de référence** : [articles 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique.](#)

### 3 - L'ETAT MENTIONNANT LE PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

- **Logements concernés** : tous les logements.
- **Portée du document** : si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte authentique de vente, ou n'est pas en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
- **Actions découlant du diagnostic** : en cas d'urgence, le représentant de l'Etat peut faire des repérages ou diagnostics et fixer un délai pour la réalisation de mesures conservatoires nécessaires.
- **Durée de validité** : permanente.
- **Textes de référence** : [articles 1334-12-1 et suivants du Code de la Santé Publique.](#)



Les organismes réalisant les repérages et les opérations de contrôle liés à l'amiante communiquent aux ministres chargés de la santé et de la construction et au représentant de l'Etat dans le département les informations nécessaires à l'observation de l'état du parc immobilier et les informations nécessaires à la gestion des risques. Les résultats de l'exploitation des données recueillies en vue de l'observation du parc immobilier sont mis à la disposition du public, par le ministre chargé de la santé, sous format dématérialisé.

### 4 - L'ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BÂTIMENT

- **Logements concernés** : logements situés dans des zones où des foyers de termites ont été identifiés par arrêté préfectoral.
- **Portée du document** : si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte authentique de vente, ou n'est pas en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
- **Actions découlant du diagnostic** : dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie.
- **Durée de validité** : 6 mois.
- **Textes de référence** : [article L. 133-6 du CCH.](#)

### 5 - L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ


- **Logements concernés** : immeuble comportant une installation réalisée depuis plus de 15 ans. Réalisation dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.
- **Portée du document** : si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte authentique de vente, ou n'est pas en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
- **Actions découlant du diagnostic** : aucune mesure expressément prévue. Mais des travaux sont obligatoires en cas de danger grave et immédiat. Attention, la responsabilité pénale du vendeur pourrait être engagée en cas de mise en danger de la vie d'autrui.
- **Durée de validité** : 3 ans. Un certificat de conformité de moins de 3 ans peut en tenir lieu.
- **Textes de référence** : [articles L. 134-6](#) et [R. 134-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation](#).

## 6 - L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

- **Logements concernés** : immeuble comportant une installation réalisée depuis plus de 15 ans. Réalisation dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant.
- **Portée du document** : si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte authentique de vente, ou n'est pas en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Attention, la responsabilité pénale du vendeur pourrait être engagée en cas de mise en danger de la vie d'autrui.
- **Actions découlant du diagnostic** : aucune mesure expressément prévue.
- **Durée de validité** : 3 ans. Un certificat de conformité de moins de 3 ans peut en tenir lieu.
- **Textes de référence** : [Articles L. 134-7](#) et [R. 134-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation](#).

## 7 - LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

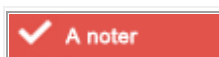
- **Logements concernés** : tous les logements construits, sauf exceptions.
- **Portée du document** : L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.
- **Actions découlant du diagnostic** : aucune mesure expressément prévue.
- **Durée de validité** : 10 ans.
- **Textes de référence** : [Articles L. 134-1 et suivants](#) et [R. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation](#).

 **En savoir plus** Consultez la fiche pratique de l'INC "[Le Diagnostic de Performance Energétique \(DPE\)](#)".

## 8 - L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS


(aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

- **Logements concernés** : logements situés dans une zone concernée par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, dans une zone de sismicité ou dans des zones à potentiel radon.
- **Portée du document** : En cas de non-délivrance, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au Juge une diminution du prix.
- **Actions découlant du diagnostic** : aucune mesure expressément prévue.
- **Durée de validité** : 6 mois.
- **Textes de référence** : [articles L. 125-5](#) et [R. 125-23 et suivants du code de l'environnement](#). Un décret doit venir encadrer l'information sur les risques liés au radon.

 Depuis juillet 2018, un nouveau modèle de l'état des risques naturels est disponible. Il se nomme désormais "Etat des "risques" et pollutions". Le formulaire est disponible à l'adresse suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial.pdf>

## 9 - LE DOCUMENT ETABLI A L'ISSUE DU CONTRÔLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

- **Logements concernés** : immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées équipés d'une installation d'assainissement non collectif.
- **Portée du document** : si le constat n'est pas annexé à l'acte authentique de vente, ou n'est pas en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
- **Actions découlant du diagnostic** : à l'issue du contrôle, la commune établit un document précisant les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement. L'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.
- **Durée de validité** : 3 ans.
- **Textes de référence** : [articles 1331-11 et suivants du Code de la Santé Publique](#) et [articles L. 2224-8 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales](#)

 Consultez la fiche pratique de l'INC "[Eaux usées : les droits et obligations de l'utilisateur et de la collectivité](#)".

## 10 - L'INFORMATION SUR LA PRESENCE D'UN RISQUE DE MERULE

- **Logements concernés :** immeuble bâti situé dans une zone délimitée. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.
- **Portée du document :** Non précisé.
- **Actions découlant du diagnostic :** dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie.
- **Durée de validité :** Non précisé.
- **Textes de référence :** [articles L. 133-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.](#)

## 11 - L'ATTESTATION DE SURFACE PRIVATIVE

- **Logements concernés :** concerne tous les lots d'immeuble en copropriété, à l'exception de ceux dont la surface est inférieure à 8 mètres carré.
- **Portée du document :** la nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix. Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.
- **Actions découlant du diagnostic :** aucune.
- **Durée de validité :** permanente en l'absence de modifications de la surface privative.
- **Textes de référence :** [article 46 de la loi du 10 juillet 1965](#) et [articles 4-1 et 4-2 du décret du 17 mars 1967.](#)