

Cadre juridique

Au cours de ces dernières années, il a été progressivement instauré l'obligation d'annexer aux actes de vente de biens immobiliers un certain nombre de diagnostics, au regard de préoccupations liées à la sécurité et à la santé des occupants. Sur cet aspect, le code de la construction et de l'habitation a été profondément remanié au cours des années 2005 et 2006.

Aujourd'hui, il convient de faire établir :

➤ le constat de risque d'exposition au plomb, pour détecter la présence ou non de plomb dans les peintures présentes à l'intérieur des logements construits avant le 1er janvier 1949 ([Code de la santé publique - Livre III - Titre III - Chapitre IV - articles L 1334-5 et L 1334-6 : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail - Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante](#))

➤ l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante pour les locaux construits avant le 1er juillet 1997 ([Code de la santé publique - Livre III - Titre III - Chapitre IV - article L 1334-13 : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail - Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante](#))

➤ l'état relatif à la présence de termites dans les zones délimitées par arrêté préfectoral en pratique dans une soixantaine de départements (Consulter la rubrique [Termites et autres insectes xylophages - logement](#))

➤ l'état des installations intérieures de gaz, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans (article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation)

➤ l'état des risques naturels et technologiques, pour les locaux situés à l'intérieur de zones exposées à l'un ou l'autre de ces risques et dans une commune dont la liste est arrêté par le préfet de département (Consulter le site [Risques naturels - Ministère de l'écologie et du développement durable](#))

➤ le diagnostic de performance énergétique, pour un bien immobilier, habitation ou tertiaire.

Le vendeur est tenu de le fournir à tout acquéreur potentiel afin de lui permettre d'évaluer la performance énergétique du bien et de la comparer à d'autres biens immobiliers proposés à la vente, et de disposer de recommandations sur les travaux d'amélioration énergétique réalisables (Consulter la rubrique [Diagnostic de performance énergétique](#))

Le [décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006](#), paru au Journal officiel du 23 décembre 2006, a confirmé ou indiqué les durées de validité des états, constats et diagnostics qui doivent être établis lors des ventes de biens immobiliers.

➤ La durée de validité de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites anciennement appelé état parasitaire a été portée à 6 mois. Cette durée permet, dans la majorité des cas, de fournir le même document à la promesse de vente et à l'acte authentique sans risque important d'évolution de l'état réel.

➤ La durée de validité du diagnostic de performance énergétique communiqué à l'acquéreur d'un bien immobilier est de dix ans. Ce diagnostic est exigible depuis le 1er novembre 2006, pour la France métropolitaine.

➤ La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz, exigible à compter du 1er novembre 2007 pour les locaux d'habitation, est de trois ans.

➤ La durée de validité du constat de risque d'exposition au plomb (CREP), imposé pour les locaux d'habitation, est d'un an. Mais si ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou une présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction du 26 avril 2006, il n'y a pas lieu d'établir un nouveau constat lors de la vente.

Il est rappelé par ailleurs que la durée de validité de 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 reste illimitée.

Ces états, constat ou diagnostic sont annexés à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente (article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation). Ils sont regroupés dans le dossier de diagnostic technique.

Le dossier de diagnostic technique comprendra en plus de ce qui figure ci-dessus

A compter du 1er janvier 2009 :

➤ l'état de l'installation intérieure d'électricité (article L.134-7 du CCH), afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a plus de quinze ans. Cet état doit faire l'objet de textes d'application (décret et arrêtés).

A compter du 1er janvier 2013 :

➤ le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du code de la santé publique.

Les états, constat ou diagnostic (à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques et du document relatif aux installations d'assainissement non collectif), doivent être établis par une personne présentant des garanties de compétence, disposant d'une organisation et de moyens appropriés (article L.271-6 du CCH). Les diagnostiqueurs doivent répondre à des critères d'indépendance et d'impartialité et avoir souscrit une assurance couvrant les conséquences de leur responsabilité en raison de leurs interventions.

Ce nouveau dispositif apporte une meilleure information au futur acquéreur, dès la promesse de vente s'il y en a une, notamment pour un primo-accédant peu familiarisé avec le droit immobilier. Le dossier de diagnostic technique permet à l'acquéreur de mieux connaître les éléments essentiels du logement pouvant avoir des conséquences sur la sécurité et la santé, et nécessitant éventuellement la réalisation de travaux. L'acquéreur peut ainsi prendre une décision d'achat sans risquer de découvrir des inconvénients graves postérieurement à celle-ci. Ce nouveau diagnostic technique permet d'améliorer la fiabilité des diagnostics préexistants du fait des exigences imposées aux professionnels en terme de compétence, d'assurance et d'indépendance.

Le dossier de diagnostic technique immobilier des locations

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a été modifiée par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.

Concernant les baux d'habitation, un dossier de diagnostic technique doit être fourni par le bailleur et annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Ce dossier comprend :

- le diagnostic de performance énergétique depuis le 1er juillet 2007.
- le constat de risque d'exposition au plomb, à partir du 12 août 2008,
- l'état des risques naturels et technologiques, dans certaines zones géographiques, depuis le 1er juin 2006.

Comment trouver un diagnostiqueur certifié ?

Consulter le [tableau des organismes de certification accrédités par le COFRAC](#) , qui vous permet de connaître la liste, les coordonnées et les compétences des diagnostiqueurs certifiés