

LE DIAGNOSTIC IMMOBILIER : 15 ans déjà.....

Il y a 15 ans, à quelques jours près, naissait le diagnostic immobilier. C'est en effet le **8 février 1996** qu'était publié le premier texte réglementaire imposant **une obligation d'information** sur le risque d'exposition des acquéreurs, futurs occupants d'un logement, à des matériaux ou substances dangereuses pour la santé. En l'espèce, le risque d'exposition à **l'amiante**. Réalisés au tout début par des professionnels du bâtiment, les diagnostics techniques immobiliers ont rapidement donné naissance à une **véritable profession**. L'occasion de revenir sur les grandes dates qui ont marqué son histoire.

1996 : création du repérage des flocages et calorifugeages contenant de l'amiante

C'est le décret n° 96-97, du 7 février 1996, relatif aux modalités d'évaluation de l'état de conservation des flocages et calorifugeages contenant de l'amiante et aux mesures d'empoussièrément dans les immeubles bâtis, qui fut le premier texte publié.

1997 : le mesurage « loi Carrez » entre en application

L'obligation de faire mention de la superficie des lots de copropriété dans les compromis de vente, instituée par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "**Loi Carrez**" et le décret d'application n°97-532 du 29 mai 1997, entre en application le 19 juin 1997.

1998 : entrée en vigueur de l'ERAP

La loi du 29 juillet 1998 fait obligation au vendeur d'un appartement ou d'une maison, si ce bien immobilier a été construit avant 1948, de faire établir un « **état des risques d'accessibilité au plomb** » (ERAP) qui doit être annexé à la promesse de vente.

1999 : l'état parasitaire entre en application

La loi 99-471, du 8 juin 1999, dispose qu'en cas de vente d'un immeuble bâti, situé dans une zone délimitée par **arrêté préfectoral**, la clause d'exonération de garantie pour vice caché relatif à la présence de **termites** ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un « état parasitaire du bâtiment » soit annexé à l'acte authentique de vente.

2002 : entrée en vigueur du repérage amiante avant-démolition

A compter du 1er janvier 2002, les propriétaires des immeubles mentionnés au second alinéa de l'article 1er sont tenus, préalablement à la démolition de ces immeubles, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

2005 : publication de l'ordonnance de 2005 (création du DDT et de l'obligation de certification des diagnostiqueurs)

L'ordonnance du 8 juin 2005, relative au logement et à la construction, marque une **étape essentielle dans l'histoire** du diagnostic immobilier. Celle de la véritable professionnalisation de l'activité. L'ordonnance prévoit que les diagnostiqueurs immobiliers devront être certifiés par des organismes accrédités. Ce texte dispose en outre que les diagnostics techniques immobiliers sont regroupés dans un unique dossier technique.

2006 : entrées en vigueur du DPE, du CREP, de l'ERNT, de « l'état termites » et création du diagnostic gaz.

L'année 2006 fut dense en nouveautés réglementaires. Elle correspond également

-Par arrêté du 25 avril 2006, l'ERAP est remplacé par le « constat de risque d'exposition au plomb » (**CREP**), qui concerne les immeubles bâtis avant 1949.

-Une nouvelle obligation d'information à la charge du vendeur et du bailleur prend effet à compter du 1er juin 2006. L'article 77 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, impose au propriétaire vendeur et bailleur de fournir l'état des risques naturels et technologiques (**ERNT**).

-Par décret n°1114, du 5 septembre 2006, l'intitulé de l'état parasitaire est modifié pour devenir un « état relatif à la présence de **termites** dans le bâtiment ».

-Le décret 1147, du 14 septembre 2006, relatif au **diagnostic de performance énergétique** et à l'état de l'installation intérieure de **gaz** pour certains bâtiments (JO du 15 septembre 2006), instaure l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique pour tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception de certaines catégories bien définies. La production du diagnostic de performance énergétique portant sur un bâtiment existant est rendu exigible pour les ventes réalisées à compter du 1er novembre 2006.

2007 : entrée en vigueur de l'obligation de certification et du DDT, entrée en vigueur du diagnostic gaz et extension du DPE au marché locatif.

Un arrêté datant du 3 mai 2007 prévoit, et ce à compter du 1er juillet 2007, que les propriétaires bailleurs devront fournir à leur locataire un diagnostic de performance énergétique qui devra être annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement.

Le décret 1147, du 14 septembre 2006 énonce les modalités d'application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (article L. 134-6), relatives à l'état de l'installation intérieure de gaz naturel, dont la réalisation, lors de la vente d'un bien immobilier, doit être réalisé dans les parties privatives à compter du 1er novembre 2007.

2008 : extension du CREP au marché locatif.

A compter du 12 août 2008, les bailleurs sont dans l'obligation d'annexer le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) à tout nouveau contrat de location, ou pour tout renouvellement de bail.

2009 : entrée en vigueur du diagnostic électricité

Entrée en vigueur le 1er janvier 2009 du diagnostic des installations d'électricité, sixième diagnostic du dossier de diagnostic technique. Le décret du 22 avril 2008 publié au JO du 24 avril 2008 détaille le contenu de l'état de l'installation intérieure d'électricité obligatoire à compter du 1er janvier 2009 pour toutes les ventes de logements de plus de quinze ans.

2010 : publication de la loi Grenelle 2

La loi Grenelle 2 a été publiée au Journal Officiel du 13 juillet 2010. Elle introduit de nombreuses mesures impactant le diagnostic immobilier et notamment le **DPE**.

2011 : le diagnostic ANC devient le 7^{ème} diagnostic du DDT

Le 1^{er} janvier 2011, le document établi à l'issue du contrôle des **installations d'assainissement non collectif** devient le septième état ou diagnostic du DDT.

Comment devenir Diagnostiqueur ?

L'accès à la profession de diagnostiqueur immobilier s'est durci depuis l'entrée en vigueur de nouveaux arrêtés de compétences en 2012, puis en 2016.

Depuis le 1er novembre 2007, chaque diagnostiqueur immobilier doit être titulaire d'une **certification** pour exercer la plupart des missions du dossier de diagnostic technique (DDT).

Cette certification est délivrée **pour une durée de 5 ans** (7 ans à partir du 1^{er} avril 2019) par des **organismes accrédités par le Cofrac**, permettent de :

- **vérifier et valider les compétences** théoriques et pratiques du diagnostiqueur immobilier,
- **vérifier que la personne certifiée se tient à jour des évolutions** techniques, législatives et réglementaires dans le domaine concerné,
- vérifier que la personne certifiée **exerce réellement l'activité pour laquelle elle a obtenu la certification.**

Depuis le 1^{er} février 2012, un niveau de formation initiale est exigé pour réaliser des diagnostics de performance énergétique (DPE) et/ou des repérages amiante. Il est désormais exigé **une formation initiale** (examens théorique et pratique) **dans le domaine de la technique du bâtiment** (bac+2 minimum dans le domaine de la technique du bâtiment ou/et d'une expérience professionnelle de trois ans ou un diplôme de niveau bac +3 et 2 ans d'expérience, ou un diplôme de niveau bac +5 et 1 an d'expérience)

L'arrêté compétences réformant et harmonisant les dispositifs de certification des diagnostiqueurs est paru au Journal officiel le **08 juillet 2018 pour une entrée en vigueur au 1er avril 2019.**

Cet arrêt renforce et l'harmonise la formation en imposant un **contrôle des organismes de formation**, en encadrant **l'obligation de formation par la formation continue** pour garantir plus de compétences, **augmentant de la durée du cycle de certification** (en passant de 5 à 7 ans), en contrepartie d'un **renforcement de la surveillance** via un contrôle sur ouvrage...

Où trouver un diagnostiqueur certifié ?

Un [annuaire des diagnostiqueurs certifiés](#) est consultable sur le site du ministère en charge du logement.

Le client (vendeur, bailleur...) est libre de faire appel au professionnel de son choix et peut faire appel à plusieurs professionnels pour les réaliser.

À savoir : les prix des diagnostics ne sont pas réglementés, les tarifs peuvent donc varier d'un professionnel à un autre pour un même diagnostic.

Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente ?

Les diagnostics à remettre à l'acquéreur varient selon qu'il s'agit de la vente d'une maison individuelle ou d'un logement en copropriété.

→ **Maison individuelle**

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur l'ensemble des diagnostics suivants :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#), sauf en cas de vente d'un [logement en l'état futur d'achèvement \(Véfa\)](#)
- [Constat de risque d'exposition au plomb \(Crep\)](#)
- [État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante](#)
- [État de l'installation intérieure de l'électricité](#) si l'installation a plus de 15 ans
- [État de l'installation intérieure du gaz](#) si l'installation a plus de 15 ans
- [État de l'installation d'assainissement non collectif](#)
- [État relatif à la présence de termites](#) permettant de savoir si la maison est située dans une zone à risque
- [État des risques et pollutions \(naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...\)](#) permettant de savoir si la maison est située dans une zone à risque.

Le vendeur doit également mentionner à l'acquéreur la présence d'un risque de mэрule (champignon) dans la construction lorsque la maison est située dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté. L'arrêté est consultable en préfecture du département ou sur son site internet.

→ **Logement en copropriété**

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur l'ensemble des diagnostics suivants :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#), sauf en cas de vente d'un [logement en l'état futur d'achèvement \(Véfa\)](#)
- [Constat de risque d'exposition au plomb \(Crep\)](#)
- [État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante](#)
- [État de l'installation intérieure de l'électricité](#) si l'installation a plus de 15 ans
- [État de l'installation intérieure du gaz](#) si l'installation a plus de 15 ans
- [État relatif à la présence de termites](#) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque
- [État des risques et pollutions \(naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...\)](#) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque.

Le vendeur doit également mentionner à l'acquéreur :

- la surface privative du [lot de copropriété](#) (Loi Carrez),
- et la présence d'un risque de mэрule (champignon) dans la construction lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté. L'arrêté est consultable en préfecture du département ou sur son site internet.

→ Local commercial

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur l'ensemble des diagnostics suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE),
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, si le local a été construit avant le 1er juillet 1997.
- État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque.
- État relatif à la présence de termites permettant de savoir si le bien est situé dans une zone à risque

Vous êtes le vendeur :

- Le **coût** d'établissement du dossier de diagnostic technique est **à votre charge**.
- Si vous mettez en vente un bien immobilier, n'hésitez pas à interroger plusieurs professionnels afin de comparer leurs prix, tout en vérifiant qu'ils remplissent bien les **conditions de certification, d'assurance et d'indépendance** prévues par la loi. **Le technicien doit vous en justifier par la remise d'une attestation.**

Vous êtes l'acheteur :

- Vous devez vous informer afin de ne pas vous tromper sur les caractéristiques du bien que vous envisagez d'acheter. **Ces diagnostics permettent à l'acheteur d'avoir une idée plus précise sur son investissement, ses qualités et ses défauts.**
- Il n'est pas impossible que dans l'avenir, d'autres contrôles soient ajoutés au dossier, dans le but constant d'une meilleure information et protection du consommateur.

Diagnostic immobilier : état d'amiante

L'état d'amiante est un document qui **mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante** dans un logement. Ce document vise à informer le candidat acquéreur sur le bien qu'il projette d'acheter.

L'état d'amiante est un diagnostic qui permet de repérer dans le logement la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Le vendeur doit prendre l'initiative de faire réaliser ce diagnostic par un professionnel. Ce diagnostic doit être intégré au sein d'un [dossier de diagnostic technique \(DDT\)](#) qui doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente.

Immeuble concerné : L'état d'amiante s'applique aux logements (appartement et maison individuelle et ses dépendances) dont **le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.**

Un diagnostic amiante **avant travaux doit également être réalisé** pour les travaux de rénovation et réhabilitation ou démolition afin de préserver la sécurité des artisans qui interviennent sur le chantier. Ce diagnostic doit être demandé par le propriétaire du bien qui doit faire appel à un diagnostiqueur dans les mêmes conditions que pour l'état d'amiante. Ce diagnostic n'a pas à être joint au DDT. Le rapport de repérage doit être remis aux artisans qui interviennent sur le chantier.

L'état d'amiante doit être **réalisé par un diagnostiqueur professionnel** répondant à certains critères notamment de **certification**.

Les investigations du diagnostiqueur doivent porter sur une liste de matériaux et produits répertoriés.

La durée de validité de l'état d'amiante est illimitée sauf pour les diagnostics réalisés avant janvier 2013 qui doivent être renouvelés en cas de vente.

En revanche, si la présence d'amiante est détectée, un nouveau contrôle doit être effectué dans les 3 ans suivants la remise du diagnostic. Attention : si le diagnostic a été réalisé avant 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en cas d'absence d'amiante.

Si la présence d'amiante est détectée, le rapport du diagnostiqueur préconise :

- soit une **évaluation périodique de l'état de conservation** des matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- soit une **analyse de risque approfondie**, notamment à l'aide de mesures d'empoussièrement dans l'atmosphère,
- soit des **actions correctives et mesures conservatoires** pouvant aller jusqu'à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Sanction : Si le vendeur ne fournit pas le diagnostic et que l'acquéreur découvre la présence d'amiante, il peut engager la responsabilité du vendeur devant le [tribunal d'instance](#) pour vices cachés (défauts cachés) demander une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

Diagnostic immobilier : constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) est un document qui donne des **informations sur la présence ou non de plomb dans un logement**. Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer.

Le Crep est un diagnostic qui permet d'identifier la présence de plomb généralement **dans les anciennes peintures** d'un logement.

Le vendeur (ou le bailleur en cas de location) doit prendre l'initiative de faire réaliser ce diagnostic par un professionnel.

Ce diagnostic doit être intégré au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis à [l'acquéreur](#) ou au [locataire](#). Il doit également être **accompagné d'une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre** en présence de revêtements contenant du plomb.

Immeuble concerné : Le Crep s'applique aux logements (appartement et maison individuelle) dont **le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949**.

Le Crep doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel répondant à certains critères notamment de certification.

Les investigations du diagnostiqueur doivent porter sur :

- les **revêtements du logement** (peintures anciennes, plâtre, briques...) y compris ses revêtements extérieurs (volets par exemple),
- et **ses annexes** dès lors qu'ils sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).

Si le Crep met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des **concentrations supérieures au seuil de 1 mg/cm²**, le propriétaire doit procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

En cas de vente

Le Crep doit dater de moins d'1 an. Toutefois, si le Crep établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil de 1 mg/cm², il n'y a pas lieu de faire réaliser un nouveau Crep à chaque mise en vente.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Le manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence est susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui donne un aperçu de la **performance énergétique** d'un logement par une estimation de sa **consommation** énergétique et de son **taux d'émission de gaz à effet de serre**.

Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer. Il évalue la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un logement.

Immeuble concerné : Tous les **immeubles bâtis** sauf ceux listés à [l'article R.134-1 du CCH](#).

L'initiative de faire réaliser un DPE appartient **au vendeur** du logement ou au bailleur.

Ce diagnostic doit être **intégré au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT)** et être remis à [l'acquéreur](#) ou au [locataire](#).

Lorsque le vendeur ou le bailleur réalise une **annonce immobilière** pour la mise en vente ou location de son logement, celle-ci doit :

- mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) et contenir l'étiquette *énergie*, lorsque l'annonce paraît en vitrine d'une agence immobilière ou est diffusée sur internet. **L'étiquette doit être lisible, en couleur et représenter au moins 5 % de la surface du support** lorsqu'elle est affichée en vitrine d'agence immobilière, ou respecter au moins les proportions de 180 pixels sur 180 pixels lorsqu'elle est diffusée sur internet,
- et/ou mentionner uniquement l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) précédée de la mention *classe énergie*, lorsque l'annonce paraît dans la presse écrite.

Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation lors de leur mise en vente ou mise en location, **excepté ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an**.

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel répondant à certains critères notamment de certification. Le DPE doit être fait à partir d'un logiciel réglementé.

Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le diagnostiqueur doit utiliser 2 étiquettes :

- **une étiquette énergie** indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²),
- **et une étiquette climat** indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre CO₂ sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

Le DPE doit contenir les informations suivantes :

- les **caractéristiques du bâtiment** ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements (chauffage, eau, air...),
- l'indication pour chaque catégorie d'équipements de la **quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée** ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations,
- l'évaluation de la **quantité d'émissions de gaz à effet de serre** liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,
- l'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable utilisée,
- le **classement du bâtiment** ou partie de bâtiment en application de l'échelle de référence selon le principe de *l'étiquette énergie* et de *l'étiquette climat*,
- des **recommandations** pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

Le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE à des fins d'études à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe).

Durée de validité du document : 10 ans. A refaire en cas de travaux substantiels notamment.

Sanctions prévues : L'acheteur peut obtenir en justice une **diminution du prix** de vente, voire **l'annulation** de la vente. De son côté le locataire peut éventuellement obtenir une diminution du prix du loyer.

Diagnostic immobilier : état relatif à la présence de termites

Il s'agit d'un document qui donne des informations sur la présence ou non de termites dans un logement. Ce document vise à informer le candidat acquéreur sur le bien qu'il projette d'acheter.

Le vendeur doit prendre l'initiative de faire réaliser ce diagnostic par un professionnel. Ce diagnostic doit être intégré au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente.

Immeubles concernés : Tous **les immeubles bâtis situés dans les zones déclarées** par un **arrêté préfectoral** comme étant infestées par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Pour savoir si le logement se situe dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, il est recommandé de consulter :

- la préfecture,
- la mairie,
- ou le site internet du département.

Le choix d'une commune déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

L'état relatif à la présence de termites doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel répondant à certains critères notamment de certification. Il est possible de trouver un professionnel sur l'annuaire des diagnostiqueurs certifiés.

L'état relatif à la présence de termites réalisé par le diagnostiqueur doit mentionner :

- le bien concerné,
- les parties visitées,
- et les éléments infestés (ou l'ayant été) par la présence de termites.

L'état relatif à la présence de termites a une durée de validité de 6 mois.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

Diagnostic immobilier : état de l'installation intérieure de gaz

L'état de l'installation intérieure de gaz est un diagnostic qui donne un aperçu de la sécurité des installations de gaz d'un logement. Il est obligatoire pour toutes les installations de gaz qui ont plus de 15 ans.

Immeubles concernés : Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont **l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans, ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.**

À noter : les installations comprises dans les dépendances des maisons individuelles sont également concernées.

L'état de l'installation intérieure de gaz est un diagnostic qui **visé à évaluer les risques** pouvant compromettre la sécurité des personnes et leurs biens.

Il doit être **effectué à l'initiative du vendeur** du logement.

Ce diagnostic doit être **intégré aux différents diagnostics compris dans le [dossier de diagnostic technique \(DDT\)](#)**. Ce dossier doit être remis à l'acquéreur au moment de la signature de la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente.

Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel répondant à certains critères notamment de certification.

L'état de l'installation intérieure de gaz décrit, au regard des exigences de sécurité :

- **l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude** sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz,
- l'état des **tuyauteries fixes d'alimentation** en gaz et leurs accessoires,
- **l'aménagement des locaux** où fonctionnent les appareils à gaz, permettant **l'aération** de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

Le diagnostic est réalisé **sans démontage des installations.**

À savoir : si l'installation a été modifiée et a fait l'objet d'un certificat de conformité, il tient lieu d'état de l'installation de gaz s'il a été fait depuis moins de 3 ans à la date où il est exigé. Pour être valable, le certificat doit avoir été visé par un organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie.

Le diagnostic a une durée de validité de 3 ans.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

Diagnostic immobilier : état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité est un diagnostic qui donne un aperçu de la **sécurité des installations électriques** d'un logement.

L'état de l'installation intérieure d'électricité est un diagnostic qui vise à évaluer les risques pouvant **compromettre la sécurité des personnes et leurs biens**.

Immeubles concernés : Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont **l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans**.

À savoir : une attestation de conformité visée par un organisme agréé par le ministre en charge de l'énergie (ou une déclaration de cet organisme) tient lieu d'état d'installation intérieure d'électricité si l'attestation a été établie depuis moins de 3 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

À savoir : les installations comprises dans les dépendances des maisons individuelles sont également concernées.

Il doit être effectué à l'initiative du vendeur du logement et réalisé par un professionnel certifié.

Ce diagnostic doit être intégré aux différents diagnostics que forme le dossier de diagnostic technique (DDT). Ce dossier doit être remis à l'acquéreur au moment de la signature de la promesse de vente ou, à défaut à l'acte de vente.

Le diagnostic est réalisé **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**. Il porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Le diagnostiqueur **relève l'existence et décrit**, au regard des exigences de sécurité, les caractéristiques et la présence des équipements suivants :

- un **appareil général de commande et de protection et de son accessibilité**,
- au moins un **dispositif différentiel de sensibilité** approprié aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique,
- un dispositif de **protection contre les surintensités** adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit,
- une **liaison équipotentielle** et une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche,
- les **matériels électriques inadaptés** à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension,
- les **conducteurs non protégés** mécaniquement.

Le diagnostic a une durée de validité de 3 ans à partir de sa réalisation.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

Diagnostic immobilier : état de l'installation d'assainissement non collectif

Lorsqu'un **logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées**, il doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif autonome. Cette installation doit faire l'objet d'un contrôle effectué par la commune. Le contrôle donne lieu à un diagnostic. En cas de vente, des démarches doivent être accomplies à la fois par le vendeur et par l'acquéreur pour vérifier la bonne conformité de l'installation et, si besoin, engager des travaux.

Immeubles concernés : Tous les immeubles bâtis non raccordés au réseau public.

L'état d'installation d'assainissement non collectif (par exemple, fosse septique) est un diagnostic qui permet **d'informer l'acquéreur de la conformité** ou non de l'installation avec la réglementation.

Le vendeur doit annexer ce diagnostic au sein d'un [dossier de diagnostic technique \(DDT\)](#) et le remettre à l'acquéreur lors de la signature de la [promesse de vente](#) ou de [l'acte de vente](#).

La réalisation d'un état de l'installation concerne les maisons et immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées :

- soit parce qu'il **n'existe pas encore de réseau**,
- soit parce que le raccordement **n'est techniquement pas réalisable**.

Le vendeur doit contacter le service public d'assainissement non collectif (**SPANC**) de sa commune afin de convenir d'un rendez-vous pour faire effectuer le contrôle. Ses coordonnées sont disponibles en mairie.

Le SPANC contrôle l'installation et délivre un diagnostic en précisant si elle présente ou non :

- des dysfonctionnements
- et/ou des risques pour la santé ou l'environnement.

En cas de problèmes constatés, des travaux de mise en conformité de l'installation sont nécessaires. Ces **travaux de mise en conformité de l'installation sont à la charge du vendeur**. Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire. Dans ce cas, il en informe le futur acquéreur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la **négociation financière**. Dans tous les cas, **ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente**.

À savoir : [l'éco-prêt à taux zéro](#) peut permettre, sous certaines conditions, de financer les travaux.

Le diagnostic doit dater de moins de 3 ans au moment de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. L'acquéreur a pour obligation de mettre en conformité dans un délai d'un an après la signature [de l'acte authentique](#).

Diagnostic immobilier : état des risques et pollutions

L'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier doit être informé par le vendeur ou le bailleur des **risques et pollutions** (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) auxquelles ce bien est exposé.

Immeubles concernés : Tout type d'immeubles (construction, tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës) **visés par un arrêté préfectoral** précisant les communes concernées et la liste des risques prévisibles.

La **liste des communes** concernées est arrêtée par le préfet du département. Cet arrêté comporte, entre autres, la **liste des documents** auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer pour remplir son état des risques et pollutions. Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté peut être consulté en mairie ou à la préfecture (ou sur son site internet) où est situé le bien mis en vente ou en location.

Le vendeur ou le bailleur a l'obligation de fournir un état des risques et pollutions si son bien est situé dans l'un des secteurs suivants :

- périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des **risques technologiques** approuvé par le préfet,
- zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des **risques naturels** prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet,
- **périmètre mis à l'étude** dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet,
- **zones de sismicité** de niveau 2, 3, 4 ou 5 (le plus élevé),
- **zones à potentiel radon** (gaz radioactif) de niveau 3 (le plus élevé).

L'état des risques et pollutions **est rempli directement par le vendeur** ou le bailleur par le biais d'un **formulaire** en fonction des informations contenues dans l'arrêté préfectoral.

Le vendeur ou le bailleur peut remplir ce formulaire avec l'aide du professionnel qui intervient dans le cadre de la vente ou de la location (par exemple, un agent immobilier).

Ce document doit être **annexé** à la promesse de vente (ou, à défaut, à l'acte de vente), il doit être daté et signé par l'acquéreur ou le locataire. Le vendeur ou le bailleur doit en conserver une copie pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis à l'acquéreur ou au locataire.

Si le bien a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité pour catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur est tenu de le mentionner dans l'acte de vente.

L'état des risques et pollutions **doit avoir été rempli moins de 6 mois** avant la signature de la promesse de vente (ou, à défaut, à l'acte de vente) ou du bail.

Sanctions prévues : Poursuite de la résolution ou demande de diminution de prix par le vendeur. Demande de dommages et intérêts pour le locataire.