

Tout savoir sur les diagnostics immobiliers



Les diagnostics immobiliers (exemple le DPE, audit énergétique ...) permettent de protéger et d'informer au mieux le futur acquéreur ou locataire d'un bien immobilier.

Selon l'opération envisagée, vente ou location et le logement concerné, la liste des diagnostics diffère.

Certains de ces états, constats et diagnostics sont regroupés dans un dossier appelé « dossier de diagnostics technique (DDT) ».

Définition

Les diagnostics immobiliers sont des documents établis par un professionnel, obligatoires pour vendre ou louer un logement.

Le vendeur et le bailleur d'un logement ont une obligation générale d'information envers l'acheteur ou le locataire concernant tous les éléments qui pourraient déterminer son consentement. Parmi ces informations, figurent celles relatives à la situation sanitaire et environnementale du bien immobilier. C'est la raison pour laquelle plusieurs diagnostics sont obligatoires lors d'une vente ou location immobilière.

La nature du bien immobilier (maison, terrain, appartement) et l'opération envisagée (vente, location) déterminent la liste des diagnostics à annexer (voir §. Champ d'application). Parmi les diagnostics immobiliers, figurent :

- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- 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 naturels et technologiques ;
- le diagnostic de performance énergétique et le cas échéant l'audit énergétique ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- le contrôle des installations d'assainissement non collectif ou le contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ;
- l'information sur la présence de mэрule ;
- l'information sur l'exposition au bruit des aэrodromes ;
- un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois ;
- le certificat de mesurage LOI CARREZ ;
- l'étude géotechnique.

Etablissement par un professionnel

Principe

Les diagnostics immobiliers doivent être fournis par le propriétaire du logement au potentiel acquéreur ou locataire. Pour les faire établir, le propriétaire doit recourir à des techniciens spécialisés (diagnostiqueurs).

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

Les diagnostics sont établis par une personne présentant des garanties de compétences. Ainsi les compétences du diagnostiqueur doivent être certifiées et vérifiées.

Chaque diagnostiqueur est tenu de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

En cas de diagnostic erroné, la responsabilité du diagnostiqueur est engagée.

Par exemple, il doit indemniser l'acquéreur du coût des travaux de remise en état et non de la simple perte de chance d'avoir pu acheter le bien à un prix tenant compte des travaux.

Exceptions

Trois diagnostics échappent au principe d'établissement par un professionnel et peuvent être établis par le vendeur / bailleur lui-même. Il s'agit :

- de l'état des risques naturels et technologique ; (le document à remplir, disponible en ligne peut être complété grâce aux informations disponibles sur la communes.
- du contrôle des installations d'assainissement non collectif (ou le contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées) ;
- de l'information sur la présence de mэрule.

Champ d'application

En cas de vente

Dossier de Diagnostic Technique : DDT

11 des diagnostics énoncés ci-dessus sont réunis dans un dossier appelé « Dossier de diagnostic technique, DDT ».

Le « Dossier de Diagnostic Technique » (DDT) doit être annexé à l'avant contrat (à la promesse ou compromis de vente) ou, à défaut à l'acte authentique de vente.

Si un des diagnostics se périmе entre l'avant contrat (promesse ou compromis) et la vente, il doit être refait et annexé à l'acte authentique de vente.

Lors d'une vente publique, le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) doit être annexé au cahier des charges.

La clause de non garantie des vices cachés s'applique entre professionnels de même spécialité. Le vendeur peut ainsi invoquer l'application de la clause figurant à l'acte de vente pour exclure sa responsabilité.

La SCI est un vendeur professionnel et ne peut se prévaloir de la clause de non garantie des vices cachés.

Le Dossier de diagnostic technique DDT est composé des 11 constats, états et diagnostics suivants :

- le constat de risque d'exposition au plomb,
- 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 naturels et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique et le cas échéant l'audit énergétique
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- le contrôle des installations d'assainissement non collectif ou le contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées
- l'information sur la présence de mэрule
- l'information sur l'exposition au bruit des аэrodromes
- un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois.

Le constat de risque d'exposition au plomb, l'état d'installation intérieure de gaz et l'état de l'installation intérieure d'électricité ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis au statut de la copropriété, le constat de risque d'exposition au plomb porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, l'état de l'installation intérieure de gaz et l'état de l'installation intérieure d'électricité sur la partie privative du lot.

Autres diagnostics annexés

En plus du DDT, d'autres diagnostics doivent être annexés à la promesse de vente et à défaut à l'acte authentique de vente :

- Le certificat de mesurage LOI CARREZ, si le bien est en copropriété, §3.12
- L'étude géotechnique (phénomène de retrait-gonflement des argiles) pour les ventes de terrains non bâtis constructibles dès lors que les constructions sont concernées par un Plan de Prévention des Risques « gonflement et retrait des argiles » classées en zone d'intensité moyenne et forte. §3.13

En cas de location

Pour un bien à usage d'habitation il convient de remettre au locataire à la signature du bail ou au renouvellement, 8 diagnostics :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- le constat de risque d'exposition au plomb
- le diagnostic amiante : il n'a pas à être annexé au bail mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande
- le diagnostics gaz
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic électricité
- l'information sur l'exposition au bruit des аэrodromes
- la surface habitable du bien loué doit être inscrite dans le bail. Mais il n'y a pas d'obligation d'établir un certificat de mesurage Carrez.

En cas d'absence de cette mention le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Et si elle est mentionnée et est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Ce dossier de diagnostics est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Les différents diagnostics immobiliers

Le diagnostic plomb

Le constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti.

Une notice d'information est annexée au constat, elle expose les effets du plomb sur la santé (saturnisme) et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

Ces dispositions sont applicables depuis le 27 avril 2006 à la vente ou la location de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.

La durée de validité du document dépend de la présence ou non de plomb :

- si le diagnostic est positif : il doit avoir été établi moins d'un an avant la signature du bail ou de la promesse de vente ;
- si le diagnostic est négatif : illimitée.

En cas d'absence de diagnostic le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés et toute clause d'exonération de vices cachés est inefficace.

Le diagnostic amiante

Pour la vente

Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti.

Toutes les ventes d'immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, et ce même si l'acquéreur a en vue la démolition, sont concernées.

Concernant les immeubles en copropriété, il conviendra de faire établir un Dossier Amiante Partie Privative (DAPP) et un diagnostic pour les parties communes.

Si la mutation porte sur un lot de copropriété, l'état ou la fiche récapitulative doit concerner tant les parties privatives que les parties communes de l'immeuble qui sont, les unes et les autres, transférées à l'acquéreur de manière indissociable.

Si le diagnostic a été réalisé avant le 1er avril 2013, il doit être renouvelé en cas de vente ; en revanche, tous les constats réalisés après auront une validité permanente.

En cas d'absence de diagnostics le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés et toute clause d'exonération de vices cachés serait inefficace.

Pour la location

La loi dite « Alur » du 24 mars 2014 prévoit qu'une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante soit annexée au contrat de location de résidence principale lors de sa signature ; Un décret en Conseil d'État doit définir les modalités d'application de ce texte, notamment la liste des matériaux ou produits concernés. Ce décret n'est pas encore publié.

Le bailleur doit établir un Dossier Amiante Partie Privative (DAPP), il n'est donc pas nécessairement annexé au contrat de location, mais le propriétaire doit tenir le DAPP à disposition du locataire si ce dernier en fait la demande.

Le diagnostic termites

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Départements couverts par un arrêté délimitant les zones de termites (Outil de recherche)

Ces insectes peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction. Ils peuvent même occasionner son effondrement.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone concernée par un arrêté préfectoral tel qu'il vient d'être mentionné, un état relatif à la présence de termites doit être produit.

Peu importe l'affectation de l'immeuble, qu'il soit à usage d'habitation ou à un autre usage.

Lorsque la vente concerne un lot de copropriété l'état ne porte que sur les lots parties privatives.

L'état relatif à la présence de termites a une durée de validité de 6 mois. Mais en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone nouvelle d'infestation il conviendra de l'établir à nouveau.

L'absence de détection des termites par un diagnostiqueur lors d'une cession, peut être considérée comme une faute. Le diagnostiqueur ou son assureur sont alors tenus d'indemniser l'acquéreur du coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes.

En cas d'erreur de diagnostic, le diagnostiqueur doit intégralement indemniser l'acheteur dont le préjudice revêt un caractère certain.

Le diagnostic termites

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Ces insectes peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction. Ils peuvent même occasionner son effondrement.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone concernée par un arrêté préfectoral tel qu'il vient d'être mentionné, un état relatif à la présence de termites doit être produit.

Peu importe l'affectation de l'immeuble, qu'il soit à usage d'habitation ou à un autre usage.

Lorsque la vente concerne un lot de copropriété l'état ne porte que sur les lots parties privatives.

L'état relatif à la présence de termites a une durée de validité de 6 mois. Mais en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone nouvelle d'infestation il conviendra de l'établir à nouveau.

L'absence de détection des termites par un diagnostiqueur lors d'une cession, peut être considérée comme une faute. Le diagnostiqueur ou son assureur sont alors tenus d'indemniser l'acquéreur du coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes.

En cas d'erreur de diagnostic, le diagnostiqueur doit intégralement indemniser l'acheteur dont le préjudice revêt un caractère certain.

Etat de l'installation intérieur de gaz

Pour la vente

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans, un état de cette

installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes doit être produit.

L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé sans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Sa validité est de 3 ans pour la vente

En cas d'absence de diagnostic le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés et toute clause d'exonération de vices cachés serait inefficace.

Pour la location

Le diagnostic gaz est aujourd'hui obligatoire pour tous les nouveaux baux d'habitation. Et pour les anciens baux il y a lieu de distinguer :

- pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, l'état de l'installation intérieure de gaz doit être annexé aux contrats de location signés depuis le 1er juillet 2017 ;
- pour les autres logements, le diagnostic gaz s'impose pour les baux signés depuis le 1er janvier 2018.

L'état de l'installation intérieure de gaz pour la location a une durée de validité de 6 ans.

État des risques naturels, miniers et technologiques (état des risques et pollutions) ERNMT.

Les acquéreurs et locataires de biens immobiliers (bâti ou non) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur (ou le bailleur) de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

À cet effet, un état des risques naturel et technologique est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Il s'agit notamment des aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, et sols pollués.

A défaut d'état en cours de validité annexé à l'acte authentique de vente, l'acquéreur peut poursuivre la résolution de la vente ou demander au juge du tribunal judiciaire une diminution du prix.

L'état des risques et pollution peut être établi par le vendeur lui-même, il n'a aucune obligation de recourir à un diagnostiqueur.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est un document qui permet d'estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement.

Le DPE est nécessaire pour la vente d'un bien depuis 2006, et pour sa location depuis 2007.

Le logement est classé sur une des 7 classes : de A à G. Les logements F et G sont considérés comme des passoires énergétiques, ils consomment plus d'énergie et/ou émettent plus de gaz à effet de serre.

Le diagnostic comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique par rapport aux autres logements.

Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

L'obligation a vocation à concerner tous les immeubles, peu importe leur affectation.

Toutefois, sont exclus de l'obligation de réalisation d'un DPE les bâtiments suivants :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans ;
- les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²
- les bâtiments ou parties de bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de la quantité d'énergie nécessaire aux activités économiques ;
- les bâtiments servant de lieu de culte (ex: Eglise, mosquée...);
- les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ;
- les bâtiments ou parties de bâtiment non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- les bâtiments ou parties de bâtiment résidentiels destinés à être utilisés moins de 4 mois par an. Pour l'instant, les meublés de tourisme échappent aux nouvelles exigences de performance énergétique. En effet, les textes de 2021 et 2023 ne portent que sur les logements à usage de résidence principale, ce qui exclut donc la location saisonnière.

Le diagnostic de performance énergétique et l'audit énergétique ne sont pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire.

La durée de validité d'un DPE dépend de sa date de réalisation :

- un DPE réalisé depuis le 1er juillet 2021 est valide pendant 10 ans.
- un DPE réalisé entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 est valide jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- les DPE réalisés avant le 31 décembre 2017 ne sont plus valides.

Dans la pratique : Même si le DPE est toujours valide, il y a lieu d'en établir un nouveau si des travaux ont été effectués depuis et ont amélioré la performance énergétique du logement ou si au contraire, aucun travaux n'a été réalisé et que l'état du bâtiment s'est dégradé.

Avant le 1er juillet 2021, ce document avait uniquement une valeur informative.

Depuis le 1er juillet 2021, les informations relatives à la performance énergétique sont opposables au vendeur. Le DPE a donc désormais une valeur contractuelle : en cas d'erreur, l'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander des dommages-intérêts.

Seules les recommandations (exemple : isolation des combles) conservent une valeur purement informative.

L'annonce de vente (ou de location) doit préciser le classement énergétique du bien déterminé par le diagnostic de performance énergétique (DPE) L'obligation n'est pas anodine puisqu'un manquement est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

En matière de location, le bailleur est tenu de remettre au locataire entrant le DPE du logement. Selon la classe énergétique du bien, il peut être contraint de le remettre aux normes avant de le mettre en location, ou encore de geler le loyer.

Les mesures ont vocation à se renforcer avec le temps.

Le DPE collectif

Il est obligatoire de réaliser un DPE « collectif » pour tout bâtiment d'habitation collective, à l'échelle du bâtiment, dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, à savoir :

- à partir du 1er janvier 2024 pour les monopropriétés et les copropriétés de plus de 200 lots ;
- à partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots ;
- à partir du 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots ;
- à partir du 1er janvier 2028 en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Il est valable 10 ans, sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe énergétique A, B ou C.

Le DPE doit être fourni en cas de vente ou location de tout immeuble à usage d'habitation.

L'audit énergétique

Applicable depuis le 1er avril 2023, l'audit énergétique apporte des informations complémentaires au DPE sans le remplacer. Seuls les immeubles bâtis, à usage d'habitation considérés comme « passoires énergétiques » sont concernés. L'audit s'appliquera progressivement (France métropolitaine) :

- à compter du 1er avril 2023 – pour les logements classés F ou G ;
- à compter du 1er janvier 2025 - pour les logements classés E,
- à compter du 1er janvier 2034 - pour les logements classés D

L'audit énergétique repose sur une analyse complète et comporte notamment :

- une estimation de la performance du bâtiment, ou de la partie de bâtiment avant travaux, réalisée selon une méthode de calcul à définir ;
- un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques du logement étudié
- des propositions de travaux de rénovation permettant de parvenir à une rénovation performante, avec, pour chaque proposition, un parcours de travaux en une ou plusieurs étapes
- des informations propres au logement étudié sur les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux, et le traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux.

Les logements détenus dans un immeuble en copropriété ne sont pas concernés par l'audit énergétique.

Mais ils devront éventuellement réaliser un DPE collectif.

A ce jour, aucune sanction spéciale n'est prévue en l'absence de production : les sanctions de droit commun auront donc vraisemblablement vocation à s'appliquer. L'acquéreur pourra donc exercer une action en responsabilité contractuelle contre le vendeur pour vice du consentement, vices cachés, défaut d'informations...

La durée de validité est de 5 ans.

Le diagnostic électricité

Afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, un état de l'installation intérieure d'électricité est établi.

L'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances,

Le diagnostic est obligatoire en cas de vente ou location de tout ou partie d'un immeuble d'habitation dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le diagnostic électricité est aujourd'hui obligatoire pour tous les nouveaux baux d'habitation, et l'entrée en vigueur s'est faite en deux temps :

- pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, l'état de l'installation intérieure d'électricité doit être annexé aux contrats de location signés depuis le 1er juillet 2017 ;
- pour les autres logements, le diagnostic électricité s'impose pour les baux signés depuis le 1er janvier 2018.

Le diagnostic 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 réalisé par la commune.

Le document issu du contrôle de l'installation individuelle d'assainissement doit être établi en cas de vente d'une maison non raccordée au réseau public de collecte des eaux usées s'il n'existe pas encore de réseau ou si le raccordement n'est techniquement pas réalisable.

En l'absence de production du document le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés. En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur a pour obligation de faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Le diagnostic mэрules

Introduite par l'article 76 de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'information sur le risque de mэрule est requise lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрules sont identifiés et qu'un arrêté préfectoral pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрules.

Il ne s'agit donc pas à proprement parler d'un « diagnostics » mais d'une simple information.

L'information est donnée à tout acquéreur de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans la zone délimitée, quelle que soit sa destination.

L'obligation de fournir une information quant aux risques de mэрule s'applique également en cas de démolition ou de rénovation lourde.

Le diagnostic bruit (ou état des nuisances sonores aériennes)

L'information sur l'exposition au bruit (ou état des nuisances sonores aériennes) est délivrée au futur acquéreur (ou au locataire) lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles sont situés dans une zone de bruit déterminée par un plan d'exposition au bruit.

Le document comporte l'indication claire et précise de la « Zone de bruit »

Le document n'a qu'une « valeur indicative ». L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations qu'il contient.

Si l'état des nuisances n'a qu'une valeur indicative, son absence permet à l'acquéreur de poursuivre la résolution du contrat ou de demander au juge une diminution du prix.

Conformité de l'appareil de chauffage à bois

Les cheminées à foyer ouverts sont à l'origine d'importantes émissions de dioxyde de carbone et d'une pollution aux particules fines, la loi climat du 22 août 2021, applicable depuis le 25 août 2021 a créé un onzième diagnostic à inclure au DDT.

Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Lorsque le bien est situé dans un périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère, le vendeur doit joindre au Dossier de Diagnostic Technique (DDT) un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.

Le « certificat » dont il est question est exigé dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants couvertes par un plan de protection de l'atmosphère (PPA).

Le certificat de mesurage loi Carrez

Pour la vente :

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, a introduit dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété un article 46, qui impose de mentionner la superficie des parties privatives vendues, pour certaines ventes de lots ou de fractions de lots de copropriété.

L'article L271-4 du CCH ne le mentionne pas parmi les 11 documents du DDT mais en pratique le métrage Carrez est joint au Dossier de Diagnostic Technique.

Sont concernés, tous les lots de copropriété à usage d'habitation, professionnel ou commercial (exceptés les caves, garages, emplacement de stationnement et d'une manière générale, les lots ou fraction de lots inférieurs à 8 m²).

En l'absence de mention, une action en nullité de la vente peut être intentée. Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants.

Pour la location :

La surface habitable du bien loué doit être inscrite dans le bail. Mais il n'y a pas d'obligation d'établir un certificat de mesurage Carrez.

En cas d'absence de cette mention le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Et si elle est mentionnée et est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

L'étude géotechnique – attestation retrait-gonflement des argiles (RGA)

L'étude géotechnique des sols ne fait pas partie de la liste des documents figurant dans le DDT puisque ce dernier concerne la vente d'un immeuble bâti. Toutefois, cette étude géotechnique doit rester annexée au titre de propriété du terrain et suivre les mutations successives de celui-ci, notamment en cas de vente du terrain après construction.

Cette étude de sol "préalable" doit être fournie par le vendeur et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. L'obligation est effective depuis le 1er octobre 2020.

L'étude géotechnique des sols permet de détecter et d'anticiper les risques de mouvement de terrain qui peuvent causer des dégâts aux bâtiments. Ces risques sont particulièrement présents dans les sols argileux, sujets au retrait et gonflement des argiles.

Elle doit permettre à l'acquéreur de connaître la véritable qualité du terrain destiné à la construction et, aux professionnels, compte tenu de la nature du sol, de proposer soit des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une étude du sol plus approfondie.

Cette obligation s'applique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1er janvier 2020 situé dans une zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

Une autre étude géotechnique, dite « de conception » ou « G2 » prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment peut être requise dans le cadre de la réalisation de travaux de construction.

Sa durée de validité est de 30 ans (si aucun remaniement du sol n'a été effectué.)

La loi n'a pas prévu de sanction spécifique en cas d'absence d'étude géotechnique. Ainsi, c'est le droit commun qui s'applique et la responsabilité du vendeur pourrait être engagée.

Durée de validité des diagnostics immobiliers

Par rapport à la date du bail, de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents doivent avoir été établis depuis moins de :

Diagnostics	Durée de validité
Plomb	Vente : Illimité si constat négatif, sinon, 1 an
Amiante	Location : 6 mois. 1. Illimitée sauf pour les diagnostics réalisés avant janvier 2013 qui doivent être renouvelés en cas de
Termites	6 mois
Gaz	Vente : 3 ans Location : 6 ans Daté de moins de 6 mois avant la vente ou la location
ERNT	(Information délivrée dès l'annonce immobilière et actualisée si nécessaire au fil de la transaction.)
DPE	10 ans mais :
-	-Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ne sont plus valables depuis le 1er janvier 2023.
Audit énergétique	-Ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024.
Electricité	5 ans Vente : 3 ans Location : 6 ans
Installations d'assainissement non collectif	3 ans en cas de vente
Mérules	Aucune durée prévue
Carrez	Illimitée
Etude Géotechnique	30 ans (si aucun remaniement du sol n'a été effectué)

Sanction de l'absence de certains diagnostics immobiliers

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente :

- d'un des documents Plomb, Amiante, Termites, Gaz, Électricité, et Assainissement en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- du document Risques Naturels et Technologiques, bruit des aérodrome, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;

En revanche, jusqu'au 30 juin 2021 l'acquéreur ne pouvait se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui n'avait qu'une valeur informative. Depuis le 1er juillet 2021 il devient opposable : l'acquéreur peut alors se prévaloir contre le vendeur des informations contenues dans le DPE (cependant les recommandations accompagnant le DPE demeurent uniquement informatives) ;

Aucune sanction n'est expressément prévue en cas d'omission d'information sur le risque de mэрule ;

Une action en nullité de la vente peut être intentée en l'absence de mention de la superficie (certificat Loi Carrez). Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants.

Pour prendre rendez-vous avec nos conseillers :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00