

Tout savoir sur LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

(Document actualisé Décembre 2018)

Le tableau qui suit recense les diagnostics et/ou documents et/ou informations qu'il faut ou non prévoir, selon les cas, de communiquer à un acquéreur ou futur acquéreur, un locataire ou futur locataire, en vu de la législation et réglementation en vigueur.

Diagnostics, documents ou informations	Vente	Location
CREP (plomb)	X	X
Amiante	X	NC
Electricité	X	X
Gaz	X	X
DPE	X	X
Termites	X	
Mérule	X	
Mesurage surface privative loi CARREZ	X	
Mesurage Surface habitable loi BOUTIN		X
Assainissement	X	
Bornage	X	
ERP + sinistres	X	X
Installation classée (ICPE)	X	
Mine	X	
Information sur le bruit		X
Annexe environnementale		X

Diagnostics obligatoires pour la vente

Date de construction	Avant 1949	Entre 1949 & 1997	Après 1997
Bien en copropriété (appartement)	<ul style="list-style-type: none"> • Loi CARREZ • Amiante • DPE (1) • Termites (2) • Plomb • Gaz (4) • Electricité (4) • ERP (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Loi CARREZ • Amiante • DPE (1) • Termites (2) • Gaz (4) • Electricité (4) • ERP (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Loi CARREZ • DPE (1) • Termites (2) • ERP (3)
Maison individuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Amiante • DPE (1) • Termites (2) • Plomb • Gaz (4) • Electricité (4) • ERP (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Amiante • DPE (1) • Termites (2) • Gaz (4) • Electricité (4) • ERP (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • DPE (1) • Termites (2) • ERP (3)
Locaux commerciaux, industriels, ou autres	Loi CARREZ (si copro) <ul style="list-style-type: none"> • Amiante • DPE (1) • Termites (2) • ERP (3) 	Loi CARREZ (si copro) <ul style="list-style-type: none"> • Amiante • DPE (1) • Termites (2) • ERP (3) 	Loi CARREZ (si copro) <ul style="list-style-type: none"> • DPE (1) • Termites (2) • ERP (3)

(1) DPE : Diagnostic de Performance Energétique

(2) Termites : Selon arrêté préfectoral ou communal (voir arrêté en mairie)

(3) ERP : État des Risques et Pollutions

(4) Obligatoire si installation de plus de 15 ans.

Sous réserve de leur durée de validité, d'autres documents peuvent également tenir lieu de diagnostic. Il s'agit :

- pour le gaz, de l'état de l'installation réalisé par un organisme d'inspection accrédité par le COFRAC ou par un autre organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;

- pour l'électricité, de l'attestation de conformité portant sur une mise en conformité ou une mise en sécurité de l'installation électrique délivrée par un organisme agréé, ou lorsque l'attestation ne peut être présentée par la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation.

Diagnostics obligatoires pour la location

Date de construction	Avant 1949	Entre 1949 et 1975	Après 1975
Maison individuelle ou appartement	<ul style="list-style-type: none"> • DPE (1) • Métrage (BOUTIN) • Plomb • ERP (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • DPE (1) • Métrage (BOUTIN) • ERP (3) • Electricité (4) • Gaz (4) 	<ul style="list-style-type: none"> • DPE (1) • Métrage (BOUTIN) • ERP (3) • Electricité (4) • Gaz (4)

	DDT	Plomb	DPE	Surface	ERP	Annexe environnementale	Electricité	Gaz
Location nue	X	X	X	X	X		X	X
Location en meublé	X	X	X		X		X	X
Location saisonnière					X		X	X
Logement de fonction	X		X		X		X	X
Bail mixte	X		X		X		X	X
Bail professionnel			X		X	X		
Bail commercial			X		X	X		

Durée de validité des diagnostics

Diagnostique	Vente	Location
Amiante (Diagnostic si bien édifié <1997) obligatoire depuis 2002	3 ans (illimité si absence d'amiante sauf si travx ou diagnostic amiante existant <juill. 2013)	Ce document est obligatoire depuis le 1 ^{er} janvier 2013. Toutefois, absence de décret d'application de la loi ALUR. Le Diagnostic Amiante location est une mesure de prévention des risques amiante. Il ne constitue aucunement un diagnostic approfondie comprenant un examen exhaustif. Le diagnostic amiante doit être considéré dans le cadre juridique du logement décent.
Plomb (CREP) (Diagnostic si bien édifié <1949)	Obligatoire depuis le 27 avril 2006 1 an (illimité si absence de plomb)	Obligatoire depuis le 12 août 2008 6 ans (illimité si absence de plomb)
DPE (Diagnostic Performance Énergétique) Obligatoire depuis 01 juillet 2007	10 ans (sauf si travaux ou modifications équipements)	10 ans (sauf si travaux ou modifications équipements)
Termites obligatoire depuis le 29 mars 2007	3 mois	-
Loi CARREZ du 18 décembre 1996 (si copropriété) / Loi BOUTIN du 25 mars 2009	Aucun texte ne fixe de durée de validité d'un mesurage établi par un professionnel. On se doit de considérer qu'il reste valable tant que le bien n'a pas été modifié. Au moindre doute sur les conditions et modalités de la dresse d'un certificat déjà ancien (compétence du professionnel, bien ayant fait l'objet de travaux, etc.), on se doit de recommander l'établissement d'un nouveau mesurage lors d'une mise en vente.	Aucun texte ne fixe de durée de validité d'un mesurage établi par un professionnel. On se doit de considérer qu'il reste valable tant que le bien n'a pas été modifié.
Electricité (Pr installation = ou > 15 ans)	Obligatoire depuis le 1 janvier 2009 3 ans	Obligatoire depuis le 1 ^{er} juillet 2017 et 1 ^{er} janvier 2018 6 ans
Gaz (Pr installation = ou > 15 ans)	Obligatoire depuis le 1 novembre 2007 3 ans	Obligatoire depuis le 1 ^{er} juillet 2017 et 1 ^{er} janvier 2018 6 ans
ERP (État des Risques et Pollutions)	6 mois	6 mois

Le dossier de diagnostic technique en vente et location doit/devra légalement contenir les documents suivants, dans les conditions que nous allons définir ensuite, en fonction de leur réglementation.

Documents	Textes de reference	Vente	Location
Constat de risque d'exposition au plomb(CREP)	Décret n°99-493 du 09/06/99 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L32-1 à L32-4 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique. Décret n°99-484 du 09/06/99 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévu à l'article L32-5 du code de la santé publique. Arrêté du 25 avril 06 au CRPE. L 1334-5 CSP L 1334-6 CSP L 1334-7 CSP. NF X46-030 (5 avril 2008)	X	X
Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Articles R1334-14 à R1334-29 du code de la santé publique. Décret 2001-840 du 13/09/01. Arrêté du 28/11/97. Arrêté du 15/01/98. Arrêté du 24/12/01. Arrêté du 02/01/02. Arrêté du 22/08/02. Circulaire n°98-589 du 25/09/98. L 1334-13 CSP. Loi du 06.07.1989 art.3-3. Arrêté du 25 juillet 2016.	X	X(1)
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment	Articles L133-1 à L133-6 et articles R133-1 à R133-8 du code de la construction et de l'habitation. NF P 03-201 (20 février 2016).Arrêté publié en date du 03 Octobre 2018.	X	
Etat de l'installation intérieure de gaz	Décret n°2006-1147 du 14/09/06. Arrêté du 06/04/07. L 134-6 CCH. Loi du 06.07.1989 art.3-3. NF P 45-500 (12 janvier 2013).	X	X
État des Risques et Pollutions (ERP)	Loi du 30/07/03 du Code de l'environnement. Articles L125-1 et R125-26. Arrêté du 13/10/05. L 125-5 Code de l'environnement. Ordonnance du 10 février 2016 sur la présence de Radon (arrêté interministériel publié le 30 juin 2018). Arrêté du 13 juillet 2018 publié le 03 août 2018.	X	X
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	Directive 2002/91/CE du 16/12/02. Loi n°2004-1343 du 09/12/04 et loi du 13/07/05. Ordonnance n°2005-655 du 08/06/05. Décret n°2006-1147. Arrêtés du 15/09/07. L 134-3 CCH L 134-3-1 CCH. Arrêtés du 08 février 2012	X	X
Etat de l'installation intérieure d'électricité	Articles L134-7, articles L271-4 à L271-6 et articles R271-1 à R271-5 du code de la construction et de l'habitation. Décret 2008-384 du 22/04/08. Décret 2008-1174 du 13/11/08. Arrêté du 08/07/08. L 134-7 CCH. Loi du 06.07.1989 art. 3-3. FD C16-600 (10 juin 2015)	X	X
Document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (Obligatoire à partir 1^{er} janvier 2013)	Articles L133-11-1 et L1331-1-1 du code de la santé publique. Article L2224-8 du code général des collectivités territoriales. Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du code de la construction et de l'habitation. L 1331-11-1 CCH	X	
Information sur la présence d'un risque de mэрule	L 133-9 CCH	X	

(1) Dans les conditions fixées par un décret à venir. Le diagnostic amiante doit être considéré dans le cadre juridique du logement décent.