









DIAGNOSTICS LEGAUX
LEGISLATION CONCERNANT LES DOCUMENTS D'INFORMATION
A FOURNIR EN CAS DE VENTE (ou de LOCATIONS, ou de MUTATIONS A TITRE GRACIEUX)

1) Les « actes notariés types » comportent la clause et le tableau suivants:

« Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige. »

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|--|--|---|---------------------------------------|
| Amiante | Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux plafonds, canalisations | Illimitée |
| Assainissement | Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout | Contrôle en vigueur au 1 ^{er} Janvier 2013 | A préciser |
| Electricité | Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans |
| Gaz | Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Performance énergétique | Immeuble équipé d'une installation de chauffage | Consommation et émission de gaz à effet de serre | 10 ans |
| Plomb | Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Etat des risques (technologiques, naturels, sismiques) | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Termites | Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non | 6 mois |

2) Par ailleurs, vous trouverez ci-après le tableau synoptique conçu par la FNAIM à la date du 18 décembre 2008 concernant les diagnostics immobiliers obligatoires.

| A jour au 18/12/2008 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
|--|--------------------------|--|---|--|---|---|--|---|--|
| | | OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (articles L 271-4 à L 271-6 du CCH) | | | | | | | |
| | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Territoire concerné | | Ensemble du territoire | Ensemble du territoire | Zones délimitées par arrêtés préfectoraux | Ensemble du territoire | Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM) | Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité | Ensemble du territoire | Ensemble du territoire |
| Immeubles concernés | | Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du PC) | Immeubles construits avant le 1/01/1949 | Immeubles bâtis | Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans | Immeubles bâtis | Tous immeubles | Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans | Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées |
| Transactions concernées | Vente | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui A compter du 1/01/2009 | Oui A compter du 1/01/2013 |
| | Location | Non | Oui | Non | Non | Oui | Oui | Non | non |
| Usage concernés | Habitation | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui |
| | Professionnel/commercial | Oui | Non | Oui | Non | Vente : oui Location : non ? | Oui | Non | Non |
| Parties concernées pour les immeubles en copropriété | Parties communes | Non (1) | Non (2) | Non | Non | Non | Oui | Non | Non |
| | Parties privatives | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Oui | Non |
| Durée de validité du document | | Illimitée | Hors cas particulier : - vente : 1 an - location : 6 ans | 6 mois | 3 ans | 10 ans | 6 mois | 3 ans | 10 ans |
| Nature du document | | . fiche récapitulative du dossier technique amiante ou . état spécialement établi pour les besoins de la vente | . constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location | . état relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente | . état des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente | . diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location | . état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet | . état des installations électriques établi pour les besoins de la vente | . diagnostic des installations d'assainissement non collectif produit par le propriétaire lors de la vente |
| Sanction(s) | | . impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés | . impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés . manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur | . impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés | . impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés | . aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour | . l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix | . impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés | . impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés |
| RAPPELS : | | (1) Un DTA sur les parties communes de l'immeuble doit avoir été établi au plus tard le 31/12/2003 ou le 31/12/2005 selon le type d'immeuble concerné, en dehors de toute vente ou location. | | | | | | | |
| | | (2) un CREP doit avoir été établi au plus tard le 12/08/2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location. | | | | | | | |
| ATTENTION : | | la certification des diagnostiqueurs est obligatoire depuis le 1 ^{er} novembre 2007 (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité). | | | | | | | |

1 = Amiante 2 = Plomb 3 = Termites 4 = Installation de gaz 5 = Performance énergétique 6 = Risques naturels 7 = Installation technique 8 = Assainissement et technologiques non collectif

Je pense que ces documents constituent une bonne approche en la matière pouvant être utilisés à la fois par les particuliers et les professionnels de l'immobilier.