










# OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (ART. L. 271-4 A L. 271-6 DU CCH)

À jour au 18/04/2014	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./comm.	Parties communes	Parties privatives			
 Amiante	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du permis de construire)	oui	non mais (1)	oui	oui	oui(1)	oui(1)	illimitée	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (rapport(s) de repérage et/ou fiche récapitulative du DTA, selon le type d'immeuble objet de la vente)	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Plomb dans les peintures (CREP)	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/01/1949	oui	oui	oui	non	non mais (2)	oui	- Si présence de plomb supérieure à certains seuils réglementaires : - <b>Vente : 1 an</b> - <b>Location : 6 ans</b> - Si présence de plomb inférieure à certains seuils réglementaires (ou absence de plomb) : <b>illimitée</b>	Constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	- 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
 Termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	non	oui	6 mois	Etat relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Mérule	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	oui	oui	Pas de durée fixée	Information sur la présence d'un risque de mэрule	Pas de sanction fixée
 Gaz	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	non	oui	non	non	oui	3 ans	Etat des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Electricité	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	non	oui	non	non	oui	3 ans	Etat des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Risques naturels, miniers et technologiques	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Tous immeubles	oui	oui	oui	oui (3)	oui	oui	6 mois	Etat des risques naturels, miniers et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix

À jour au 18/04/2014	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./comm.	Parties communes	Parties privatives			
 Performance énergétique (DPE)	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)*	Immeubles bâtis	oui(4)	oui(4)	oui	oui(5)	non (6)	oui	10 ans	Diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur
 Assainissement non collectif	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	oui	non	oui	non	non (7)	non (7)	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)	Diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Obligation pour l'acquéreur de mettre en conformité l'installation dans un délai d'un an après l'acte authentique

#### RAPPELS :

\* Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération CR/13-680 du 14/06/2013 du conseil régional de Guadeloupe abrogeant la délibération CR/11-373 (JO du 30/07/2013).

Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Martinique (DPE-M) : cf. délibération n° 13-1219-1 du 28/06/2013 du conseil régional de Martinique (JO du 31/08/2013).

(1) Un DAPP doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, conformément au décret du 3/06/2011 (codifié dans le Code de la santé publique).

Un DTA doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties communes des immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, et des autres immeubles bâtis (sauf maison individuelle), conformément à ce même décret.

Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble notamment (+ information sur leur existence et leurs modalités de consultation).

(2) Un CREP a dû être 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.

(3) L'article L. 125-5 du code de l'environnement vise seulement les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

(4) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011**. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.

(5) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours**.

(6) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement **dans un délai de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012** (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique).

(7) L'immeuble collectif, soumis ou non au statut de la copropriété, n'est pas expressément visé mais n'est pour autant pas exclu du dispositif selon le cas, l'obligation de diagnostic ANC concernant "la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées".

**Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit qu'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante, ainsi qu'un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz devront être annexés au bail d'habitation principale meublée ou non meublée (art. 3-3, loi 6 juillet 1989) : en attente de décrets d'application.**

**ATTENTION** : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire **depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007** (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité).

Cette certification des techniciens a été réformée en début d'année 2012 avec notamment l'instauration de mentions pour le plomb dans les peintures et la performance énergétique.

- Pour la compétence "plomb dans les peintures", la certification dite "sans mention" (validant les compétences pour réaliser les CREP) est suffisante.

- Pour la compétence "performance énergétique", c'est l'usage de l'immeuble qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour la performance énergétique :

- certification "DPE sans mention" : DPE pour tout lot d'immeuble à usage principal d'habitation et les attestations de prise en compte de la réglementation thermique ;

- certification "DPE avec mention" : DPE pour les lots des immeubles à usage principal autre qu'habitation, DPE à l'immeuble en plus des diagnostics ne nécessitant pas la mention précitée.