



À RETENIR

En cas de travaux de rénovation dans le logement, la réalisation d'un nouveau diagnostic amiante peut être utile. De fait, ces travaux peuvent mettre en évidence des matériaux ou produits contenant de l'amiante non décelés lors de la réalisation du diagnostic précédent.

L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

Le diagnostic termites doit être réalisé lorsque le logement se situe dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, fixée par arrêté préfectoral. La liste de ces zones peut être consultée sur le site de l'Observatoire National Termites. Le diagnostic est valable 6 mois.

Si le vendeur a ou a eu connaissance d'une infestation, il doit la signaler à l'acheteur.

En copropriété, l'état relatif à la présence de termites porte exclusivement sur les parties privatives du logement.

INFORMATION RELATIVE À LA PRÉSENCE DE MÉRULE

Dans certaines zones délimitées par arrêté préfectoral, le vendeur doit informer l'acheteur d'un risque de mэрule (champignon qui se nourrit de bois et prolifère en conditions humides). Il s'agit d'une information écrite mais pas d'un diagnostic.



ATTENTION

Si le zonage d'un bien change entre la promesse et la signature de l'acte authentique, le dossier doit être mis à jour. Il en est de même en cas d'expiration d'un des diagnostics.

N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Diagnostics en cas de vente	Caractéristiques des logements concernés (maison ou appartement)	Zones concernées		Logement en copropriété		Durée de validité
		Partout en France	Zones délimitées par arrêté	Parties communes	Parties privatives	
Plomb (Code de la santé publique : L.1334-5 à L.1334-7, L.1334-9 et L.1334-10 ; R.1334-10 à R.1334-12)	Immeubles bâtis avant le 1.1.49	.		Parties à usage commun de l'immeuble	.	Positif : 1 an Négatif : illimitée
Amiante (Code de la santé publique : R.1334-13 et s.)	Permis de construire délivré avant le 1.7.97	.		.	.	Positif : 3 ans Négatif : illimité
Termites (CCH : L.133-6 et R.133-7)	Tous logements		.		.	6 mois
Gaz (CCH : L.134-6)	Logements équipés d'une installation de + de 15 ans	.			.	3 ans
Risques et pollutions (dont le radon depuis le 1.7.17) (CE : L.125-5 et R.125-23 à 125-27)	Toutes dates		.			6 mois
Diagnostic de performance énergétique (CCH : L.134-1 et R.134-3)	Toutes dates	.			.	10 ans
Électricité (CCH : L.134-7)	Logements équipés d'une installation de + de 15 ans	.			.	3 ans
Assainissement non collectif (Code de la santé publique : L.1331-11-1)	Toutes dates	.		(sans objet)	(sans objet)	3 ans
Mэрule (CCH : L. 133-9)	Toutes dates		.		.	

ACHAT & VENTE

QUELS DIAGNOSTICS ?

Peut-on vendre sans diagnostics ?

Quels sont les diagnostics obligatoires ?



Le vendeur d'un appartement ou d'une maison doit obligatoirement fournir à l'acheteur un dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente, à l'acte authentique de vente ou, lors d'une vente publique, au cahier des charges. Selon l'année de construction et la localisation du bâtiment, le dossier de diagnostic technique devra comporter jusqu'à 9 diagnostics.



À RETENIR

Obligatoirement réalisés par des diagnostiqueurs agréés et assurés, les diagnostics doivent être en cours de validité à la date de signature de la promesse de vente ou, à défaut, de l'acte notarié. Le ministère de la Transition écologique et solidaire propose un annuaire recensant les diagnostiqueurs certifiés.

Le coût de réalisation de ces diagnostics est à la charge du vendeur, sauf accord avec l'acheteur. Le diagnostic mэрule n'est pas obligatoire mais recommandé.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un Diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire pour tout logement mis en vente.

Ce document a une valeur informative. Il évalue le degré d'isolation thermique du bien et le montant des charges prévisionnelles de consommation d'énergie en fonction des équipements du logement. Il contient également des recommandations pour améliorer la performance énergétique. Ce document réalisé par un diagnostiqueur agréé est valable 10 ans. Le vendeur d'un lot de copropriété peut aussi fournir le DPE des parties communes, s'il existe, mais ce n'est pas une obligation.

L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ

Un état des installations intérieures de gaz et d'électricité est obligatoire si ces installations ont plus de 15 ans. Il est réalisé par un professionnel certifié sans démontage des équipements. À la charge du vendeur, ce document atteste de la conformité des installations et reste valable pendant 3 ans. En copropriété, l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité ne concerne que les parties privatives.



À RETENIR

Une attestation de conformité de moins de 3 ans délivrée par l'installateur peut remplacer l'état d'installation intérieure d'électricité ou de gaz.

Pour l'électricité, seule l'installation intérieure du logement, à partir du compteur d'alimentation, est concernée.

Pour le gaz, le diagnostic doit être effectué sur l'ensemble des éléments suivants :

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

INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Lorsque le logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées (« tout à l'égout »), il doit être équipé d'une installation d'assainissement autonome. Dans ce cas, le vendeur doit fournir à l'acheteur un rapport de visite, réalisé par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la commune du logement. Valable 3 ans, il atteste du fonctionnement et de l'entretien de l'installation et précise les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Si l'installation d'assainissement autonome n'est pas conforme lors de la signature de l'acte de vente, l'acheteur doit la mettre aux normes et procéder au contrôle des installations dans un délai d'un an après la vente. Dans le cas contraire, il risque des sanctions financières.

L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'état des risques et pollutions (ERP) indique à l'acquéreur si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs risques : technologiques, naturels (par exemple : inondations, incendies), miniers, sismiques, pollution du sol et radon (gaz radioactif d'origine naturelle). Ces zones sont définies par arrêté préfectoral. L'ERP doit avoir été réalisé moins de 6 mois avant la date du compromis de vente ou à défaut de l'acte notarié.

Il comporte les informations sur les risques auxquels s'expose l'acheteur (réalisation ou non des travaux prévus par le plan de prévention des risques, indemnisation à la suite d'une catastrophe, pollution des sols...).

L'état des risques et pollutions peut être établi par le vendeur à l'aide d'un formulaire-type, en consultant les informations disponibles sur la commune du logement (via un arrêté préfectoral). Il peut également solliciter l'aide d'un professionnel de l'immobilier pour le compléter.

LE CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) concerne les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949. Il doit être annexé au contrat de vente.

Il concerne les revêtements du logement (peintures et tapisseries), y compris les revêtements extérieurs (les volets).

Si le Crep établit l'absence de plomb ou une présence en dessous des seuils réglementaires, il est valable sans limite de durée. En revanche, s'il fait apparaître une présence de plomb dans des concentrations supérieures aux seuils réglementaires, il est valable un an.

Une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé est annexée au Crep.

La présence de plomb n'est pas un obstacle à la vente. Le vendeur doit cependant informer l'acheteur sur la nature et l'étendue des travaux à réaliser (en cas de location, cf. dépliant « Quels diagnostics pour louer un logement ? »).

En copropriété, le Crep ne porte que sur les parties privatives du logement. Le vendeur peut demander au syndic une copie du constat concernant les parties communes pour le fournir à l'acheteur à titre indicatif.

LE DIAGNOSTIC AMIANTE

Pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante doit être fourni à l'acheteur. Il concerne aussi bien les parties privatives que les parties communes et les matériaux extérieurs du logement (toitures, bardages, tuyaux...).

Si le diagnostic révèle la présence d'amiante, il est valable 3 ans ; dans le cas contraire, sa durée de validité est illimitée (à moins qu'il n'ait été réalisé avant 2013).

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.



Réalisation : 148.fr - Février 2020

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 € / min
* prix appel

www.anil.org