

DOSSIER VENTE

Dossier de diagnostic technique

L'obligation de fournir un dossier de diagnostic technique s'inscrit dans l'obligation générale pesant sur le vendeur d'informer l'acquéreur sur les caractéristiques et l'état du bien mis en vente. Ces informations sont aujourd'hui regroupées dans un document unique intitulé le « dossier de diagnostic technique » (Code de la construction et de l'habitation : [art. L. 271-4](#) à [L. 271-6](#) :

- ▶ à la présence de plomb,
- ▶ à la présence d'amiante,
- ▶ à la présence de termites,
- ▶ à l'état de l'installation intérieure de gaz,
- ▶ à l'état des risques naturels et technologiques,
- ▶ à la performance énergétique du bâtiment,
- ▶ à l'état de l'installation électrique.

LE PLOMB : [art. L. 1334-6](#) du Code de la santé publique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation (collectif ou individuel) construit avant le 1er janvier 1949, quelque soit sa situation géographique sur le territoire national, le vendeur a l'obligation d'annexer un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

A défaut, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

Si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au CREP, il n'y a pas lieu de faire établir un constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique. Dans le cas contraire, le constat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse et de l'acte authentique de vente.

Le CREP est réalisé par un contrôleur technique agréé
www.btp.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=221

ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

A compter du 1er novembre 2007, le CREP est réalisé par une personne certifiée conformément aux articles [L.271-4](#) à [L. 271-6](#) du [code de la construction et de l'habitation](#).

Le constat présente un repérage des revêtements du bien objet de la mission, ainsi que leur concentration en plomb, leur état de conservation et, le cas échéant, il dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Est annexée à ce constat une notice d'information qui rappelle notamment les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne portera que sur les parties qui sont affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).

Lorsque la vente concerne un logement situé dans un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation (maison individuelle ou immeuble en copropriété par exemple), le CREP ne portera que sur les parties privatives dudit immeuble affectées au logement. Toutefois, à compter du 12.8.08, les parties à usage commun d'un immeuble (soumis ou non au statut de la copropriété) devront faire l'objet d'un CREP.

Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, le propriétaire doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de mutation cette obligation est transférée au nouveau propriétaire.

Le constat est immédiatement transmis au préfet par le diagnostiqueur s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation du bâti, tels que définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au CREP (par exemple, plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou effondré, moisissures ou tâches d'humidité).

Voir également les mesures destinées à lutter contre le saturnisme infantile et les autres cas dans lesquels l'établissement d'un CREP est obligatoire et dans les parties communes d'immeubles collectifs d'habitation.

L'AMIANTE : [art. L. 1334-13 du Code de la santé publique](#)

Un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante, doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique constatant la vente de certains immeubles bâtis à usage collectif ou individuel.

Sont visés tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques.

Le vendeur fait établir cet état amiante par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction. Cet opérateur doit avoir obtenu une attestation de compétence. A compter du 1er novembre 2007, il devra avoir été certifié conformément aux [articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#).

L'état amiante a une durée de validité illimitée.

Lorsque la vente porte sur un lot situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et que l'immeuble a fait l'objet d'un dossier technique « amiante » (DTA)*, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier a valeur d'état d'amiante pour les parties communes.

En cas de non respect de l'obligation d'annexer l'état relatif à l'amiante, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque. La vente reste valable mais l'acquéreur pourra agir en résolution de la vente ou en diminution du prix payé en cas de découverte d'amiante postérieure au transfert de propriété.

* **Rappel** : Depuis le 31.12.05, tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques, ont du faire l'objet d'un dossier technique amiante (DTA), à l'exception des maisons individuelles.

LES TERMITES : [art. L. 133-6](#) et [R. 133-7](#) du CCH

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti (collectif ou individuel) situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral, le vendeur doit annexer à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois.

Il identifie l'immeuble concerné, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. Il doit être daté et signé.

Lorsque la vente porte sur un lot situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'état relatif à la présence de termites ne concerne que les parties privatives du lot.

A compter du 1er novembre 2007, l'état relatif à la présence de termites est réalisé par une personne certifiée conformément [aux articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#).

En cas de non respect de l'obligation d'annexer l'état parasitaire mentionnant la présence ou l'absence de termites, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence de termites. La vente reste valable mais l'acquéreur pourra agir en résolution de la vente ou en diminution du prix payé en cas de découverte de termites postérieure au transfert de propriété.

Voir aussi [Fiche AC0251](#) : en cours de mise à jour

L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ : [art. L 134-6](#) du CCH

À compter du 1er novembre 2007, afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans doit annexer à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique un état de cette installation établi de puis moins de trois ans.

L'état n'est requis que lorsque l'objet de la vente est un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation.

Il est réalisé, selon un modèle défini par l'arrêté du 6.4.07 (JO du 28.4.07), dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances par un professionnel certifié conformément [aux articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#). Un arrêté du 6.4.07 (JO du 28.4.07) définit les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant cet état et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Lorsque la vente porte sur un lot situé dans un immeuble en copropriété, l'état de l'installation de gaz ne concerne que les parties privatives du lot.

Le diagnostic décrit l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz, l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz...

Certains documents sont réputés équivalents à l'état de l'installation intérieure de gaz dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit :

- ▶ le certificat de conformité et de sécurité effectué par un organisme agréé,
- ▶ le diagnostic réalisé avant le 1er novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz (liste définie par arrêté à paraître).

En l'absence d'un état de l'installation intérieure de gaz, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués le risque. La vente reste valable mais l'acquéreur pourra agir en résolution de la vente ou en diminution du prix payé en cas de découverte de vices affectant l'installation postérieure au transfert de propriété.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : [art. L. 125-5 I du code de l'environnement](#)

Depuis le 1er juin 2006, le vendeur d'immeuble a une double obligation :

► si le bien vendu (qu'il soit bâti ou non) est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité, le vendeur doit annexer un état des risques naturels et technologiques à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Cette obligation s'applique aux ventes d'immeubles à construire mais ne s'applique pas aux contrats de construction d'une maison individuelle sans fourniture de terrain (c'est-à-dire lorsque le maître de l'ouvrage fournit lui-même le terrain sur lequel la construction sera édifiée).

L'état des risques naturels et technologiques est établi directement par le vendeur conformément à un modèle défini par [arrêté ministériel](#) à partir des documents et informations mis à sa disposition en mairie, en sous-préfecture ou à la DDE.

Il doit indiquer les risques, dont font état les documents mentionnés, auxquels l'immeuble est exposé, et s'accompagner des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus.

Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente définitive, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente.

Lorsque postérieurement à la signature de la promesse, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones visées ou si l'arrêté préfectoral fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique par un état des risques naturels et technologiques (ou par la mise à jour de l'état existant).

► Par ailleurs, le vendeur doit également informer l'acquéreur sur les sinistres survenus dans l'immeuble et ayant donné lieu à une indemnisation au titre de la garantie contre les effets des catastrophes naturelles ou technologiques soit à son profit, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble concerné, dans la mesure où le vendeur actuel en a été lui-même informé. Cette obligation d'information concerne tous les immeubles situés dans une commune ayant fait l'objet au moins une fois d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique qu'elle soit ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), un plan de prévention des risques naturels (PRRN) ou une zone sismique (soit la quasi-totalité de la France).

Cette information est mentionnée par écrit directement dans l'acte authentique de vente.

Pour connaître les risques dans ma commune : créer un lien vers la rubrique « ma commune face aux risques majeurs » du site [prim.net](http://www.prim.net) : www.prim.net/cgi_bin/citoyen/macommune/23_face_au_risque.html.

En cas de non respect par le vendeur de l'obligation d'annexer un état des risques et de l'obligation d'information sur les sinistres antérieurs, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix.

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE : art. L. 134-1 du CCH

Depuis le 1er novembre 2006, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti en France métropolitaine, un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de dix ans est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, de l'acte authentique de vente. En outre, le propriétaire tient le DPE à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande.

L'obligation de fournir un DPE concerne les ventes portant sur tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert. Certains bâtiments sont toutefois exclus de l'obligation d'établir un DPE : constructions provisoires, bâtiments à usage agricole ou artisanal, lieux de culte, monuments historiques...

Lorsque la vente porte sur un lot situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le DPE ne concerne que les parties privatives du lot. Toutefois, si un DPE a été réalisé pour l'immeuble entier, il est recommandé que le DPE du lot soit rédigé en reprenant les éléments du DPE de l'immeuble.

Ce document n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ne pourra donc pas s'en prévaloir à l'encontre du vendeur.

Le DPE vise à informer sur la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée.

Le diagnostic de performance énergétique indique :

- ▶ les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation ;
- ▶ pour chaque catégorie d'équipements, la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
- ▶ l'évaluation de la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée générée ;
- ▶ l'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements ;
- ▶ lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment est équipé d'une chaudière dont la puissance est supérieure ou égale à 20 kilowatts, le rapport d'inspection de la chaudière.

La lecture du diagnostic de performance énergétique est facilitée par trois éléments :

- ▶ une estimation chiffrée en euros,
- ▶ une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et désormais les voitures),
- ▶ une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.

Les étiquettes comportent sept classes de A à G pour les logements, et neuf classes de A à I pour les locaux à usage tertiaire (bureaux, etc...).

Le DPE comprend également des recommandations d'amélioration énergétique.

A compter du 1er novembre 2007 ce diagnostic sera réalisé par un professionnel certifié conformément aux [articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#). Toutefois, jusqu'à cette date, le diagnostic de performance énergétique peut être réalisé par un technicien qualifié.

Il est à noter que le DPE doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou lors du premier renouvellement intervenant à compter du 1er juillet 2007. Le DPE doit ensuite être annexé au renouvellement intervenant à une date postérieure à l'expiration du délai de validité du diagnostic, qui est de 10 ans.

L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE : art. L. 134-7 du CCH

A compter du 1er janvier 2009, afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité dès lors que cette installation a été réalisée il y a plus de 15 ans, doit annexer à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique un état de cette installation établi depuis moins de trois ans.

L'état n'est requis que lorsque l'objet de la vente est un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation.

Lorsque le local vendu est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur la partie privative du lot.

Le contenu de l'état de l'installation intérieure d'électricité est défini par le décret du 22.4.08 (JO du 24.4.08). Un arrêté du 8.7.08 (JO du 23.7.08) donne le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Il est établi par une personne dont les compétences auront été certifiées par un organisme accrédité, et soumise à des règles spécifiques d'organisation et d'assurance ([articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#)). Un arrêté du 8.7.08 (JO du 23.7.08) détermine les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant cet état et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Le vendeur qui ne fournit pas le diagnostic lors de la signature de l'acte authentique de vente ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.