

Les DIAGNOSTICS

Obligatoires dans la construction

Ces diagnostics ont été progressivement mis en place pour protéger et informer l'acquéreur ou le locataire en amont de l'achat ou de la location.

Les diagnostics informent sur les préoccupations liées à la sécurité, à la santé des occupants, et sur certains impacts environnementaux et énergétiques du bien.

Ces différents diagnostics techniques immobilier sont regroupés dans un dossier unique appelé Dossier de Diagnostic Technique (DDT), on y distingue les Diagnostics Techniques Immobiliers (DTI) et le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ce DDT est annexé aux actes (promesse de vente, acte de vente, contrat de bail et lors de la publication des annonces immobilières).

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - DPE



Ces informations concernent les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021. Un nouveau DPE a été mis en place au 1^{er} juillet 2021 ▶ Consultez la Fiche 704.

■ Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement.

Il évalue sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES).

■ Le DPE décrit le bâtiment ou le logement + ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et de refroidissement.

Il indique la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement (sauf cas particulier).

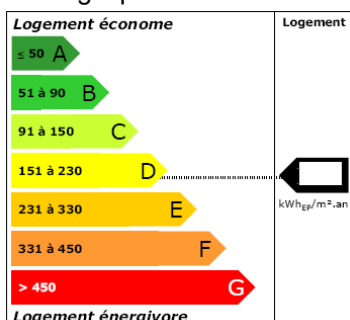
IL EST OBLIGATOIRE

- Pour les logements : lors de ventes ou locations. Les publications d'annonces immobilières doivent citer la classe énergie obtenue.
- Pour les bâtiments neufs à leur construction.
- Pour certains bâtiments publics qui accueillent du public, son affichage est obligatoire.

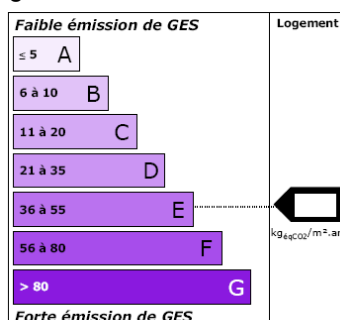
► Les étiquettes environnementales réglementaires

La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes : (Étiquettes à 7 classes, de A à G)

■ **L'étiquette énergie** pour connaître la consommation d'énergie primaire :



■ **L'étiquette climat** pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise :



VALIDITÉ du DPE



Suite à la mise en place du "nouveau DPE", la date de validité des DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 a été modifiée :

DPE réalisé	Validité maximale
entre 2013 et 2017	31/12/2022
entre 2018 et le 30/06/2021	31/12/2024

LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

L'objectif du dossier de diagnostic technique est de protéger et de mieux informer un futur propriétaire ou locataire sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé et la sécurité des personnes.

Document	Objectif	Bien concernés	Quand ?	Validité	Par qui ?	Précisions
État d'installation intérieures électriques	Vérifier la conformité des installations électriques	Logement dont l'installation électrique date de plus de 15 ans	Vente Location	3 ans 6 ans	Professionnel certifié	
État d'installations intérieures Gaz	Évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité	Logement dont l'installation gaz date de plus de 15 ans	Vente Location	3 ans 6 ans	Professionnel certifié	Ou certificat de conformité si travaux récents
Diagnostic Amiante (cf. Fiche 602)	Informar sur la présence visible de matériaux et de produits contenant de l'amiante	Bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Vente Location (sur demande du locataire)	Illimité si réalisé après le 01/04/2013 ; à renouveler lors d'une vente si réalisé avant cette date	Professionnel certifié	Travaux ou démolition : obligation de réaliser un diagnostic spécifique
Diagnostic Termites (ou état parasitaire) (cf. Fiche 603)	Détecter la présence ou non d'insectes xylophages (en particulier termites)	Bâtiment situé dans une zone classée à risque termite (arrêté préfectoral)	Vente	6 mois	Professionnel certifié	Si présence de termites détectée (lors ou hors réalisation diagnostic) : obligation de déclaration en mairie
Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) (cf. Fiche 606)	Informar sur la présence de peinture (ou revêtement) contenant du plomb, et sur l'état de conservation	Bâtiment construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	Location Vente	6 ans 1 an *	Professionnel certifié	* illimité si aucune de trace de plomb décelée
Diagnostic assainissement non-collectif	Connaître l'état de l'installation d'assainissement	Tout logement avec assainissement collectif	Vente	3 ans	Le SPANC (service public d'assainissement non collectif)	Si non-conformité : travaux à la charge du vendeur
État de risques naturels et technologiques (ERNT) + Radon + PEB (Plan d'exposition au bruit)	Informar sur la présence à proximité du bien de risques avérés	Bien immobilier (bâti ou non bâti)	Location Vente	6 mois 6 mois	Particulier ou Professionnel (formulaire à remplir sur la base des informations de l'arrêté préfectoral concerné)	Formulaire : https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial_inscriptible.pdf Aide au remplissage : https://erial.georisques.gouv.fr/

► En cas de non-respect de ces obligations, des **SANCTIONS** civiles et pénales pourront être prononcées.



TROUVER UN DIAGNOSTIQUEUR

Consultez l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés, mis en ligne par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Références réglementaires : (liste ci-dessous non exhaustive)

Arrêté du 24 décembre 2021 concernant la certification des opérateurs les organismes de formation et d'accréditation,
Arrêté du 9 juin 2021 modificatif concernant le modèle d'imprimé / état des risques naturels et technologiques,
Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020, Décret n°2011-807 du 5 juillet 2011,
Arrêté du 24 décembre 2012, relatif à la transmission des DPE,
Arrêté du 8 février 2012 modifiant les arrêtés du 15 septembre 2006 et du 3 mai 2007,
Arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006

Informations complémentaires :

<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe> <http://www.rt-batiment.fr/>
<https://www.observatoire-dpe.fr/> <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostics-techniques-immobiliers>
<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/diagnostics-techniques-immobiliers-a-la-vente-a-la-r8162.html>
http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/acheteur_ou_vendeur_d_une_maison_ce_qu_il_faut_savoir_de0e14ac.pdf
<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/etat-des-risques-naturels-miniers-et-technologiques> <https://erial.georisques.gouv.fr/#/>
En cas de vente : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798> En cas de location : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463>