

Avril 2022

## LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES EN CAS DE VENTE

Les articles L 271-4 à L 271-6 du CCHimposent, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, une obligation d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte de vente un dossier de diagnostic technique (D.D.T.) fourni par le vendeur.

Ce dossier de diagnostic technique a pour objet d'informer le futur acquéreur de la santé de l'immeuble, de son état général.

En apportant une telle information le vendeur pourra s'exonérer des vices-cachés que l'immeuble pourrait receler. Cela signifie qu'à défaut de production d'un tel dossier de DDT, le vendeur pourrait être tenu responsable de tout défaut non apparent que l'acquéreur ne pouvait à lui seul déceler dans la chose vendue lors de la conclusion de la vente.

Il existe 8 diagnostics obligatoires lors de la mise en vente d'un bien immobilier, ces diagnostics connaissant un régime propre d'application et de sanction. Ainsi, l'absence de certains diagnostics pourra être sanctionnée par l'impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices-cachés, par des dommages-intérêts lorsque ces diagnostics n'ont qu'une valeur informative ou par la nullité de la vente lorsque le texte le prévoit, comme c'est le cas pour l'état des risques naturels.

Le dossier de diagnostic technique comprend les diagnostics suivants, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu aux articles L. 126-23, L. 126-24 et L. 271-4 à L. 271-6 du CCH;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du CCH;
- Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du CCH;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du CCH;
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique.



Pour votre information chacun de ces diagnostics fait l'objet d'une fiche pratique rédigée par nos soins dans notre espace « Fiches Pratiques ».

Vous trouverez ci-dessous, en page suivante, un tableau récapitulant le contenu du dossier de diagnostic technique.



CHEUVREUX

## TABLEAU SYNOPTIQUE SUR LE CONTENU DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE EN CAS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Les articles L. 271-4 à L. 271-6 du CCH (ci-après « CCH ») imposent, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, une obligation d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte de vente, un dossier de diagnostic technique (« DDT ») fourni par le vendeur.

Le DDT contient 8 diagnostics obligatoires en cas de vente, dont nous vous présentons les caractéristiques les plus importantes dans le tableau ci-après. L'absence de production du DDT par le vendeur aura pour principale conséquence que ce dernier ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés, sauf à ce que les textes ne prévoient de sanction différente.

| Diagnostic concerné                            | Textes de référence  | Durée de validité à partir de la visite des lieux*  | Immeuble et partie d'immeuble concerné(e)  | Observations |
|--|--|---|--|--------------|
| Constat de Risque d'Exposition au plomb (CREP) | Art. L.1334-6 à L.1334-12 du Code de la santé publique (ci-après « CSP »)<br><br>Art. R. 1334-10 et s. CSP | <u>Durée de validité</u> : 1 an ;<br><b>SAUF</b> à ce que le constat établisse l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils réglementaires (= durée illimitée). | <b>Immeubles d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949</b><br><br><u>Concerne uniquement les parties privatives du logement dans les 3 cas suivants</u> : <ul style="list-style-type: none"><li>• locaux situés dans immeuble en copropriété soumis à la loi du 10 juillet 1965 ;</li><li>• locaux appartenant à des titulaires de droit réel immobiliers ;</li><li>• locaux appartenant à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.</li></ul> |              |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| <p><b>Amiante</b></p>                              | <p>Art. L.1334-13 et R. 1334-14 à R. 1334-28 CSP</p>         | <p><u>Durée de validité</u> : illimitée ;<br/>sauf mise à jour obligatoire</p>   | <p><u>Immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• immeubles collectifs d'habitation (parties privatives + parties communes) ;</li> <li>• pavillons ;</li> <li>• autres immeubles collectifs (hors habitation).</li> </ul>                      | <p><u>Pour les immeubles collectifs d'habitation, le rapport</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• porte pour les <b>parties privatives</b> sur les matériaux des listes A et B (cf. Annexe 13-9 CSP) ;</li> <li>• pour les <b>parties communes</b>, reprend la fiche récapitulative du Dossier technique Amiante (ci-après « DTA ») ;</li> <li>• pour les <b>pavillons</b>, consiste dans le repérage des listes A et B ;</li> <li>• pour les <b>autres immeubles</b>, le rapport se compose de la fiche récapitulative du DTA.</li> </ul>     |
| <p><b>État parasitaire</b></p>                     | <p>Art. L 126-23, L 126-24 et L. 271-4 à L. 271-6 du CCH</p> | <p><u>Durée de validité</u> : 6 mois<br/><b>NB</b> : Si l'état est positif, obligation de le communiquer au maire de la commune de l'immeuble.</p> | <p><u>Tout immeuble bâti situé dans une zone à risque déterminée par le Préfet</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en copropriété, seules les parties privatives sont vérifiées ;</li> <li>• pour les immeubles non soumis à la copropriété, le diagnostic porte sur tout l'immeuble.</li> </ul> | <p>N'est obligatoire que la recherche de termites, les autres agents de dégradation du bois étant mentionnés dans les constatations diverses.</p>  |
| <p><b>État des risques et pollutions (ERP)</b></p> | <p>Art. L. 125-5 du Code de l'environnement</p>              | <p><u>Durée de validité</u> : 6 mois</p>   | <p><u>Tout bien immobilier situé</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans une zone couverte par un plan de prévention de risques naturels ou techniques ;</li> <li>• en zone de sismicité ;</li> <li>• en zone à potentiel radon.</li> </ul>   | <p><u>Sanctions spécifiques en cas d'absence d'ERP</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'acquéreur peut obtenir la résolution du contrat ou une diminution du prix ;</li> <li>• possibilité d'action pour dol en cas de dissimulation volontaire.</li> </ul> <p>Le vendeur doit également informer l'acquéreur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même</p> |

|   |                      |                                   |   |   |
|---|----------------------|-----------------------------------|---|---|
|   |                      |                                   |   | informé en application de la présente obligation.   |
| Assainissement                              | Art. L.1331-11-1 CSP | <u>Durée de validité</u> : 3 ans  | <b>Tout bien immobilier à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées</b>   |   |
| Diagnostic de Performance Energétique (DPE) | Art. L. 134-1 CCH    | <u>Durée de validité</u> : 10 ans | <p><u>Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert quel que soit son usage (résidentiel ou non) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maison individuelle ;</li> <li>• logement situé dans un immeuble collectif ;</li> <li>• immeuble d'habitation entier ;</li> <li>• local ou bâtiment tertiaire (bureau, commerce...) ;</li> <li>• bâtiment sportif ou culturel ;</li> <li>• ...</li> </ul> | <p><u>Sont exclus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions provisoires (d'une durée de vie inférieure à deux ans et les bâtiments qui vont être détruits dans les deux ans) ;</li> <li>• les bâtiments indépendants de moins de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ;</li> <li>• les lieux de culte et les monuments historiques ;</li> <li>• les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;</li> <li>• les bâtiments non chauffés ou chauffés par cheminée à foyer ouvert ;</li> <li>• les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.</li> </ul> |

|   |                                      |                                  |  |  |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|--|--|
|   |                                      |                                  |  | <p><b><u>NB</u></b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Valeur informative du DPE</u> : l'acquéreur ne peut se servir des informations contenues dans le DPE contre le propriétaire.</li> <li>• <u>Sanction de l'absence de DPE dans le DDT</u> : selon la doctrine, l'absence du Dpe lors de la promesse ou de la vente pourrait résulter dans le paiement par le vendeur de dommages et intérêts à l'acquéreur.</li> </ul> |
| <b>Installation intérieure de gaz naturel</b> | Art. L. 134-6 et R. 134-6 CCH        | <u>Durée de validité</u> : 3 ans | <p><b>Bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans</b></p> <p><u>Immeuble en copropriété</u> : ne concerne que les parties privatives.</p>        |  |
| <b>Installation intérieure d'électricité</b>  | Art. L. 134-7 et R. 134-10 et s. CCH | <u>Durée de validité</u> : 3 ans | <p><b>Bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans</b></p> <p><u>Immeuble en copropriété</u> : ne concerne que les parties privatives.</p> |  |

\*Le point de départ de ce délai est la date du contrôle effectué par le diagnostiqueur sur le terrain et non la date d'établissement du document (Réponse Ministérielle n° 100121 AN du 23 août 2011).