

**DISPOSITIONS RELATIVES AU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE LORS D'UNE VENTE IMMOBILIERE
(PLOMB - TERMITES – AMIANTE – CARREZ – RISQUES – GAZ – ENERGIE- POLLUTION-ELECTRICITE – ASSAINISSEMENT -MERULES)
Mis à jour en janvier 2017**

DIAGNOSTIC CONCERNE	DUREE DE VALIDITE *	IMMEUBLE ET PARTIE D'IMMEUBLE CONCERNE	SANCTION	OBSERVATIONS
PLOMB (Constat de Risque d'Exposition au Plomb : CREP)	1 an Illimitée si le constat établit l'absence de plomb	Tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949	le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.	
Amiante	Illimitée sauf mise à jour obligatoire	Immeubles construits après le 1^{er} juillet 1997 : - Immeuble collectif d'habitation (parties privatives + parties communes) - pavillons - Autres immeubles collectifs- hors habitation	le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.	Pour la vente d'un immeuble d'habitation collectif il faut fournir <u>pour les parties privatives</u> : les rapports de repérage des matériaux des listes A et B ; <u>Pour les parties communes</u> : fiche récapitulative du DTA. Autres immeubles (commerces, bureaux...) Fiche récapitulative du DTA
Termites	6 mois	Tout immeuble bâti situé dans une zone déterminée à risque par le Préfet En copropriété : seules les parties privatives sont vérifiées ; Pour les immeubles non soumis au régime de la copropriété, le contrôle porte sur tout l'immeuble.	le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.	Si positif obligation de le communiquer au maire de la commune.
gaz	3 ans	Bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans Si copropriété : ne concerne que les parties privatives	le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.	
Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)	6 mois	Tout bien immobilier situé : dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou situé en zone de sismicité	l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. Possibilité d'action pour dol si dissimulation volontaire.	Le vendeur doit également informer l'acquéreur des sinistres antérieurs (Sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre de l'assurance catastrophe naturelle ou technologique)
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10 ans	Tout bâtiment (habitation, commerce...) sauf exception, savoir : <u>Sont exclus :</u> Les constructions provisoires d'une durée de vie inférieure à 2 ans et ceux devant être démolis dans les 2 ans ; Les lieux de cultes et monuments historiques, Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement, Les bâtiments non chauffés ou chauffés par une cheminée à foyer ouvert	Valeur informative seulement Pour la doctrine risque de dommages et intérêts	

Electricité	3 ans	Bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure électricité de plus de quinze ans Si copropriété : ne concerne que les parties privatives	le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.	Il est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé à l'acte de vente, la responsabilité de l'acquéreur pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.
Assainissement	3 ans	Tout bien immobilier à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.	En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.
Mérule	Obligation d'informer l'acquéreur si le bien est situé dans une zone à risque de présence de mérule • entrée en vigueur : 27 mars 2014 • durée de validité : l'information doit être à jour à la date de l'acte authentique	Tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral. <i>« En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4. »</i> Aucun élément n'est contrôlé, il s'agit d'une simple information de localisation.	Aucune sanction n'est édictée par les textes. Application du droit commun : le défaut d'information pourrait entraîner : - une action en nullité pour dol - ou en garantie des vices cachés (la clause exonératoire serait inopérante).	Dès qu'il a connaissance de la présence de mérule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

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

DIVERS

DIAGNOSTIC CONCERNE	TEXTE DE REFERENCE	DUREE DE VALIDITE *	IMMEUBLE ET PARTIE D'IMMEUBLE CONCERNE	SANCTION	OBSERVATIONS
Loi carrez	Article 46 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 Article 4-1 à 4-3 du Décret 67-223 du 17 mai 1967 Décret 97-532 du 3 mai 1997 Recommandation n°17 de la commission de la copropriété	Pas de durée de validité car la superficie peut être déclarée par le vendeur seul.	Lots ou fractions de lots de copropriété , quelle que soit leur destination Exceptions : cave, garage, stationnement, lots de moins de 8 m ² Obligation : mentionner superficie dans toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et tout contrat constatant ou réalisant la vente. Le vendeur peut faire sa propre déclaration sans faire appel à un professionnel même si c'est déconseillé.	<ul style="list-style-type: none"> • Absence => nullité (délai d'un mois après acte de vente pour agir) • Erreur : Superficie réelle supérieure à celle mentionnée => aucun supplément de prix superficie réelle inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée : action en diminution ouverte pendant un an, baisse du prix proportionnelle à la superficie, pas de dommages et intérêts. 	Bien tenir compte de l'état actuel du bien. Attention en cas d'annexion de parties communes ou de travaux effectués depuis l'acquisition.
Détecteurs de fumée	Article L 129-8 et s du Code de la Construction et de l'habitation Et articles R 129-12 et s du même code	Initialement : entrée en vigueur le 8 mars 2015 ; Puis avec loi Macron : installation au 1er janvier 2016	Tous les locaux à usage d'habitation sont concernés par cette nouvelle obligation, qu'il s'agisse de résidence principale ou secondaire, d'immeubles collectifs ou de maisons particulières, d'un usage exclusif ou partiel, que le logement soit vide ou occupé par le propriétaire ou un locataire	A ce jour la loi ne prévoit, pour le moment, aucune sanction en cas d'absence de détecteur de fumée. Le cas des propriétaires-bailleurs est différent. Ils sont tenus au respect de la loi et leur responsabilité pénale pourrait être engagée pour les dommages matériels et surtout corporels causés par un incendie dans un logement dépourvu de détecteur de fumée. Les assureurs n'ont pourtant pas le droit de refuser d'indemniser en se fondant sur l'absence d'appareil : art. L. 113-11 du Code des assurances. <i>« Sont nulles :</i> 1° Toutes clauses générales frappant de déchéance l'assuré en cas de violation des lois ou des règlements, à moins que cette violation ne constitue un crime ou un délit intentionnel ; 2° Toutes clauses frappant de déchéance l'assuré à raison de simple retard apporté par lui à la	C'est au propriétaire du logement qu'il incombe d'installer le détecteur de fumée. Quand le logement est en cours de location et occupé, le propriétaire-bailleur a le choix entre plusieurs solutions : <ul style="list-style-type: none"> • acheter et faire installer le détecteur ; • fournir le détecteur au locataire, à charge pour lui de l'installer ; • rembourser l'achat et l'installation du détecteur au locataire.

				<p><i>déclaration du sinistre aux autorités ou à des productions de pièces, sans préjudice du droit pour l'assureur de réclamer une indemnité proportionnée au dommage que ce retard lui a causé ;</i></p> <p><i>3° Toutes clauses frappant de déchéance l'assuré en cas de non-respect des dispositions prévues aux articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation. »</i></p>	
--	--	--	--	---	--