










A jour au 13/07/2010		OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (articles L. 271-4 à L 271-6 du CCH) *							
		 AMIANTE	 PLOMB DANS LES PEINTURES (CREP)	 TERMITES	 INSTALLATION DE GAZ	 PERFORMANCE ENERGETIQUE (MPE)	 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	 INSTALLATION ELECTRIQUE	 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
Territoire concerné		Ensemble du territoire	Ensemble du territoire	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire
Immeubles concernés		Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du PC)	Immeubles construits avant le 1/01/1949	Immeubles bâtis	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	Immeubles bâtis	Tous immeubles	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées
Transactions concernées	Vente	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui (3)	Oui	Oui	Oui À compter du 1/01/2011
	Location	Non	Oui	Non	Non	Oui (3)	Oui	Non	Non
Usages concernés	Habitation	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Professionnel/commercial	Oui	Non	Oui	Non	Oui (4)	Oui(6)	Non	Non
Parties concernées pour les immeubles en copropriété	Parties communes	Non (1)	Non (2)	Non	Non	Non (5)	Oui	Non	Non(7)
	Parties privatives	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non(7)
Durée de validité du document		Illimitée	Hors cas particulier : - vente : 1 an - location : 6 ans	Moins de 6 mois à la date de l'acte de vente (acte authentique)	3 ans	Plus de durée fixée (attente décret d'application)	6 mois	3 ans	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)
Nature du document		. fiche récapitulative du dossier technique amiante ou . état spécialement établi pour les besoins de la vente	- constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	. état relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	. état des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente	. diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	. état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	. état des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente	. diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente
Sanction(s)		. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés . manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur	. l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - obligation pour l'acquéreur de mettre en conformité l'installation dans un délai d'1 an après l'acte authentique

RAPPELS :

- (1) Un DTA sur les parties communes de l'immeuble doit avoir été établi au plus tard le 31/12/2003 ou le 31/12/2005 selon le type d'immeuble concerné, en dehors de toute vente ou location.
- (2) Un CREP doit avoir été établi au plus tard le 12/08/2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location.
- (3) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location **à compter du 1^{er} janvier 2011**. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.
- (4) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces **à compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours**.
- (5) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement **dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012** (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1^{er} juin 2001 et comportant au moins 50 lots devant faire l'objet d'un audit énergétique).
- (6) L'article L. 125-5 du code de l'environnement vise seulement les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L 145-2 du code de commerce.
- (7) L'immeuble collectif, soumis ou non au statut de la copropriété, n'est pas expressément visé mais n'est pour autant pas exclu du dispositif selon le cas, l'obligation de diagnostic ANC concernant « *la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées* ».

ATTENTION : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire **depuis le 1^{er} novembre 2007** (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité).