



Avril 2025

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES EN CAS DE VENTE

Les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) imposent, depuis le 1^{er} 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 D.D.T., 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 des 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.

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 aux articles L. 134-8 et L. 134-9 du CCH ;
- Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 et suivants du CCH ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu aux articles L. 134-6 et 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 ;
- L'information sur la présence d'un risque de mэрule mentionnée à l'article L. 126-25 du CCH ;
- Le document mentionnant l'existence d'une zone d'exposition au bruit des аэrodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme ;
- Le certificat attestant de la conformité des appareils de chauffage au bois prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'environnement.

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.



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 imposent, depuis le 1^{er} 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 fourni par le vendeur.

Le DDT contient des 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.1334-5 à L.1334-12 du CSP Art. R. 1334-10 et suivants du CSP	<u>Durée de validité</u> : 1 an ; SAUF 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).	Immeubles d'habitation construits avant le 1 ^{er} janvier 1949 <u>Concerne uniquement les parties privatives du logement dans les 3 cas suivants</u> : • locaux situés dans immeuble en copropriété soumis à la loi du 10 juillet 1965 ; • locaux appartenant à des titulaires de droit réel immobiliers ; • locaux appartenant à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.	

Amiante	Art. L.1334-13 et L. 1334-17 du CSP Art R. 1334-14 à R. 1334-28 du CSP	<u>Durée de validité</u> : illimitée ; sauf mise à jour obligatoire	<u>Immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997</u> : • immeubles collectifs d'habitation (parties privatives + parties communes) ; • pavillons ; • autres immeubles collectifs (hors habitation).	<u>Pour les immeubles collectifs d'habitation, le rapport</u> : • porte, pour les parties privatives, sur les matériaux des listes A et B (cf. Annexe 13-9 CSP) ; • pour les parties communes, reprend la fiche récapitulative du Dossier technique Amiante (ci-après « DTA ») ; • pour les pavillons, consiste dans le repérage des listes A et B ; • pour les autres immeubles, se compose de la fiche récapitulative du DTA.
État parasitaire	Art. 126-24 du CCH	<u>Durée de validité</u> : 6 mois NB : Si l'état est positif, obligation de le communiquer au maire de la commune de l'immeuble.	<u>Tout immeuble bâti situé dans une zone à risque déterminée par le Préfet</u> : • en copropriété, seules les parties privatives sont vérifiées ; • en copropriété, il est réalisé à la diligence du syndicat des copropriétaires sur les parties communes ; • pour les immeubles non soumis à la copropriété, le diagnostic porte sur tout l'immeuble.	N'est obligatoire que la recherche de termites, les autres agents de dégradation du bois étant mentionnés dans les constatations diverses.
État des risques	Art. L. 125-5 du Code de l'environnement	<u>Durée de validité</u> : 6 mois	<u>Tout bien immobilier situé</u> : • dans une zone couverte par un plan de prévention de risques naturels, miniers, ou technologiques ; • en zone de sismicité ; • en zone à potentiel radon ; • en secteur d'information sur les sols ; • sur une commune exposée au recul du trait de côté et listée par décrets ;	<u>Sanctions spécifiques en cas d'absence d'Etat des risques</u> : • l'acquéreur peut obtenir la résolution du contrat ou une diminution du prix ; • possibilité d'action pour dol en cas de dissimulation volontaire. Le vendeur doit également informer l'acquéreur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au

			• dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme ; • dans un périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.	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 informé en application de la présente obligation.
Assainissement	Art. L.1331-11-1 du CSP	Durée de validité : 3 ans	Tout bien immobilier à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées NB : pour les biens raccordés à un réseau collectif, il convient de se référer auprès de la collectivité publique afin de savoir si un contrôle est obligatoire dans le cadre d'une mutation	
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)	Art. L. 126-26 et suivants du CCH Art. R. 134-1 et suivants du CCH	Durée de validité : 10 ans NB : tous DPE réalisés le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont plus valables depuis le 1^{er} janvier 2025	<u>Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert quel que soit son usage ayant une installation de chauffage (résidentiel ou non) :</u> • maison individuelle ; • logement situé dans un immeuble collectif ; • immeuble d'habitation entier ; • local ou bâtiment tertiaire (bureau, commerce...) ; • bâtiment sportif ou culturel ; • ...	<u>Sont exclus :</u> • les constructions provisoires (d'une durée de vie inférieure à deux ans et les bâtiments qui vont être détruits dans les deux ans) ; • les bâtiments indépendants de moins de 50 m² de surfaces de plancher ; • les lieux de culte et les monuments historiques ; • 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 ;

				- les bâtiments non chauffés ou chauffés par cheminée à foyer ouvert ; - les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an. Valeur du DPE : depuis le 1^{er} juillet 2021, il engage la responsabilité contractuelle des propriétaires et leurs intermédiaires ainsi que des diagnostiqueurs.
Installation intérieure de gaz naturel	Art. L. 134-8 et L. 134-9 du CCH Art. R. 134-6 à R. 134-9 du CCH	<u>Durée de validité</u> : 3 ans	Bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans <u>Immeuble en copropriété</u> : ne concerne que les parties privatives.	
Installation intérieure d'électricité	Art. L. 134-6 et L. 134-7 du CCH Art. R. 134-10 à R. 134-13 du CCH	<u>Durée de validité</u> : 3 ans	Bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans <u>Immeuble en copropriété</u> : ne concerne que les parties privatives.	
Mérules	Art. L. 126-25 du CCH Art. L. 131-3 du CCH	<u>Durée de validité</u> : 6 mois	Biens situés dans une zone géographique délimitée par arrêté	

Bruit	Art. L. 112-6 du Code de l'urbanisme Art. L. 112-11 du Code de l'urbanisme	<u>Durée de validité</u> : illimitée sauf évolution de la situation	<u>Biens concernés</u> : • Bien bâti (immeubles d'habitation ou mixte) • Terrains constructibles	<u>Sanctions spécifiques</u> : • l'acquéreur peut obtenir la résolution du contrat, • l'acquéreur peut obtenir une diminution du prix ; • possibilité d'action en cas de dissimulation volontaire.
Appareil de chauffage au bois	Art. L. 271-4 du CCH Art. L. 222-4 du Code de l'environnement		<u>Biens concernés</u> : • Biens situés dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère • Biens équipés d'un système de chauffage au bois domestique principal	

* 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).