

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER (IMMEUBLES BÂTIS)

Obligatoire en cas de vente ou de location de votre bien

Ces deux dernières années, *le Parlement a complété le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)*. Une réforme importante concerne les diagnostics immobiliers. Des diagnostics préexistants ont été modifiés et de nouveaux ont été créés.

Pour plus de lisibilité, certains diagnostics immobiliers ont été regroupés dans un dossier de diagnostic technique immobilier.

1- EN CAS DE VENTE, QUE CONTIENT LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER ?

L'article L. 271-4 du **Code de la construction et de l'habitation** précise le contenu du dossier de diagnostic technique à fournir en cas de vente.

Ainsi, **depuis le 1^{er} novembre 2006**, « [en] cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un **dossier de diagnostic technique**, fourni par le vendeur, **est annexé à la promesse de vente** ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de Diagnostic Technique est annexé au cahier des charges ».

Ce dossier regroupe désormais les documents suivants :

❑ **Constat de risque d'exposition au plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique

Obligatoire depuis le 27 avril 2006 lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, à usage d'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, quelle que soit sa situation géographique sur le territoire national.

(Validité du diagnostic: **30 ans** si résultat négatif et **1 an** si résultat positif).

❑ **Etat 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

Obligatoire depuis le 1^{er} septembre 2002 lors de la vente de tout immeuble bâti selon les modalités suivantes :

- recherche dans les **flocages** pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1980

- recherche dans les **calorifugeages** pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996

- recherche dans les **faux-plafonds** pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Attention ! Même hors vente, le repérage amiante est obligatoire si vous êtes propriétaire d'un bâtiment à usage commercial, professionnel ou d'habitation collective (permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997).

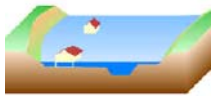
En d'autres termes, **en tant qu'entreprise artisanale, vous êtes concerné. Si vous êtes propriétaire, vous devez réaliser le repérage de l'amiante par un contrôleur technique agréé.** Si vous êtes locataire, n'hésitez pas à demander le rapport du Diagnostic Technique Amiante auprès de votre propriétaire.

(Validité du diagnostic: **3 à 30 ans** selon constatations et état de conservation).

Textes : articles
L.271-4 à 6,
R.134-1 à 9 et
R.271-1 à 5 du
Code de la
construction et de
l'habitation
(CCH)

Cf. plaquette
« Repérage
amiante.
Propriétaires de
bâtiment, vous
êtes concernés ! »
disponible auprès
de la Chambre de
Métiers et de
l'Artisanat de la
Côte-d'Or





Pour connaître les risques dans une commune :

Site Internet prim.net :

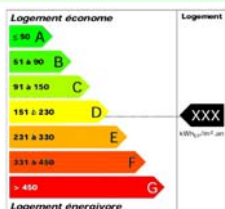
www.prim.net/cgi_bin/citoyen/macommune/2_3_face_au_risque.html



L'article L134-1 du CCH introduit le Diagnostic de Performance Énergétique

Cf. plaquette d'information « Bâtiment : DPE ou pas DPE » disponible auprès de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Côte-d'Or

Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 Définissant les modalités d'établissement du Diagnostic de Performance Énergétique pour les ventes



❑ **Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment** prévu aux articles L. 133-1 à 8 du Code de la construction et de l'habitation

Obligatoire depuis 1999 lors de la vente d'un bien immobilier situé dans **une zone géographique délimitée par un arrêté préfectoral.**

(Validité du diagnostic: **6 mois**).

❑ **Etat des risques naturels et technologiques** prévu à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Obligatoire depuis le 1^{er} juin 2006 lors de la vente d'un bien immobilier situé dans les zones géographiques concernées par cet état :

- Si le bien vendu (qu'il soit bâti ou non) est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou dans une zone sismique.

L'état des risques est établi directement par le vendeur (modèle défini par arrêté ministériel) à partir des documents mis à sa disposition en mairie, en sous-préfecture ou à la DDE.

- Le vendeur doit également informer l'acquéreur sur les sinistres survenus dans le bâtiment et ayant donné lieu à une indemnisation au titre de la garantie contre les effets des catastrophes naturelles ou technologiques.

L'obligation d'information concerne tous les immeubles situés dans une commune ayant fait l'objet au moins une fois d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique (quasi-totalité de la France).

(Validité diagnostic: **6 mois** sauf si modification entre le compromis et la vente).

❑ **Diagnostic de Performance Énergétique** prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation

Obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006 lors de la vente d'un bien immobilier en France métropolitaine.

Obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2007 pour les bâtiments neufs.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) permet :

- d'être informé sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, etc.) du bien, sur ses consommations d'énergie et sur une estimation des coûts afférents,
- d'être sensibilisé à la lutte contre l'effet de serre, par l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre (en kg de CO₂ par m²) émis en raison de la consommation d'énergie du bien, et par les « étiquettes énergie et climat » qui classeront cette consommation et cette quantité de gaz émis en fonction d'une échelle en sept classes A à G (9 classes pour les bâtiments tertiaires),
- d'être incité à réaliser des travaux d'économie d'énergie, grâce à des recommandations de travaux. Dans certains cas, ces recommandations seront accompagnées d'informations conçues comme une aide globale à la décision : ordre de grandeur du coût des travaux ou des équipements, économies de consommation et financières réalisables, temps de retour des investissements.

Le DPE a une valeur informative, (Validité du diagnostic: **10 ans**). A noter que le Diagnostic de Performance Énergétique ne sera pas obligatoire dans les départements ou les territoires d'Outre-Mer avant plusieurs années.

Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

☐ **Etat de l'installation intérieure de gaz** prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation

Obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007 lors de la vente de tout bien immobilier affecté à l'habitation comportant une installation au gaz réalisée depuis plus de 15 ans, et lorsque l'objet de la vente est un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation. (*Validité du diagnostic: 3 ans*).

Le décret d'application n°2006-1147 du 14 septembre 2006 définit les modalités d'établissement du Diagnostic de Performance Energétique pour les ventes de bâtiments existants en France métropolitaine ; ainsi que de l'état de l'installation intérieure de gaz.

☐ **Etat de l'installation intérieure d'électricité** prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation

Obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2009 lors de la vente de tout bien immobilier affecté à l'habitation comportant une installation électrique datant de plus de 15 ans, et lorsque l'objet de la vente est un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation. (*Validité du diagnostic: 3 ans*).

☐ **Contrôle des installations d'assainissement non collectif** prévu à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique

Obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013 lors de la vente de tout ou partie d'un bien immobilier non raccordé à un réseau public d'assainissement.

2- EN CAS DE LOCATION, QUE CONTIENT LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER ?

L'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 a complété la loi du 6 juillet 1989 qui régit les baux d'habitation d'un article 3-1 dont l'objet est d'instituer un « dossier de diagnostic technique ». Il a vocation à regrouper l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires et doit être annexé au bail.

Ainsi en cas de location, le dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur aux locataires potentiels, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend les documents suivants:

☐ **Etat des risques naturels et technologiques** prévu à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Obligatoire depuis le 1^{er} juin 2006 dans les zones géographiques concernées par cet état.

☐ **Diagnostic de Performance Energétique** prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation

Obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2007 aux bâtiments et logements loués.

☐ **Constat de risque d'exposition au plomb** prévu à l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique

Obligatoire depuis le 12 août 2008 lors de la location d'un bien immobilier à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

L'article L3-1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précise le contenu du Diagnostic Technique, en cas de location.



L'article L134-1 du CCH introduit le Diagnostic de Performance Énergétique

**ECONOMISER D'ENERGIE
FAISONS VITE
ÇA CHAUFFE**

3- VOUS VENDEZ VOTRE BIEN, QUI PEUT RÉALISER LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER ?

Depuis le 1^{er} novembre 2007, les diagnostics sont regroupés dans un dossier de diagnostic technique qui doit être établi par une personne (morale ou physique) :

- présentant des **garanties de compétence** et disposant d'**une organisation et de moyens appropriés** ;
- tenue de **souscrire une assurance** permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;
- ne devant avoir **aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance** ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents du dossier de diagnostic technique (*article L271-6 du code de la construction et de l'habitation CCH*).

A noter que tout ou partie des diagnostics peuvent être réalisés par un même diagnostiqueur.

Article L271-6 du
CCH

Cf. Annexe n°1 :
Liste des
organismes de
certification
accrédités par le
COFRAC

Pour trouver les coordonnées de diagnostiqueurs dans votre région, vous pouvez contacter les organismes de certification accrédités ou consulter les pages jaunes – rubrique « expert immobilier »

(Attention, la liste des pages jaunes ne garantit pas la possession des attestations de compétence obtenues à l'issue de formations dispensées par un organisme certifié. Ce point réglementaire est à vérifier DIRECTEMENT auprès de l'entreprise concernée qui doit être en mesure de vous montrer ses attestations de compétence)

4- EN TANT QUE DIAGNOSTIQUEUR, QUELLES SONT LES COMPÉTENCES NÉCESSAIRES POUR RÉALISER LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER ?

Les diagnostiqueurs doivent faire **certifier leurs compétences par un organisme accrédité**.

Il est nécessaire de demander une certification de compétence **pour chacune des spécialités** : Amiante, Plomb, Termites, Gaz, Performance Énergétique, Électricité... Le diagnostiqueur peut passer une ou plusieurs de ces certifications.

Cf. Annexe n°1 :
Liste des
organismes de
certification
accrédités par le
COFRAC

Pour vous faire certifier, vous devez contacter l'un des organismes de certification accrédité selon la norme NF EN ISO / CEI 17024 par le COFRAC ou un organisme européen équivalent en matière de « certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier ».

La certification des compétences de diagnostiqueurs immobiliers est valable **5 ans**. Arrivé au terme de leur validité, chaque certification doit être renouvelée suivant un processus identique à la certification initiale. Chaque organisme certificateur organise, sur la base d'arrêtés interministériels, des examens théoriques et pratiques, et vérifie la compétence des diagnostiqueurs.

Il s'agit de fiabiliser les prestations apportées par ces professionnels afin que vendeurs, intermédiaires et acquéreurs disposent des meilleures garanties possibles.

Article L271-6 du
CCH

Décret n°2006-
1114 du 5
septembre 2006
définissant les
conditions à
remplir par les
personnes
établissant le
dossier de
diagnostic
technique

Tableau récapitulatif des obligations de diagnostics au 1^{er} janvier 2009

Diagnostics Immobiliers		Transaction				Validité*
		Vente		Location		
		Habitation	Bât. Artisanal / Tertiaire	Habitation	Bât. Artisanal / Tertiaire	
Amiante	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits, contenant de l'amiante figurant sur une liste réglementaire pour les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997	Oui	Oui			3 à 30 ans selon constatations et état de conservation
Plomb	Etat mentionnant la présence ou l'absence de plomb pour les constructions antérieures au 01/01/1949. Lutter contre le saturnisme et les situations d'insalubrité	Oui		Oui		30 ans si résultat négatif 1 an si résultat positif
Termites	Etat mentionnant la présence ou l'absence de termites	Oui	Oui			6 mois pour les zones concernées
DPE	Calcul ou estimation de la quantité d'énergie consommée. Classement en fonction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Recommandations pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments	Oui	Oui pour usage tertiaire	Oui	Oui pour usage tertiaire	10 ans
Gaz	Etat de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Concerne que l'installation intérieure gaz réalisée depuis plus de 15 ans.	Oui				3 ans
Electricité	Etat de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Concerne que l'installation intérieure électrique réalisée depuis plus de 15 ans.	Oui				3 ans
Risques naturels et technologiques	Information de l'acquéreur ou du locataire sur la situation du bien immobilier, bâti ou non bâti, au regard des risques naturels et technologiques	Oui	Oui	Oui	Oui	6 mois sauf si modification de l'information entre le compromis et la vente

* Suppose l'absence de modification du bien et l'existence juridique de l'auteur du diagnostic

Repérage amiante étendu (Cf. plaquette « Repérage amiante. Propriétaires de bâtiment, vous êtes concernés ! » disponible auprès de la CMA21)		Transaction					Validité*	
		Vente		Hors vente		Démolition		
		Habitation	Bât. Artisanal / Tertiaire	Habitation	Bât. Artisanal / Tertiaire	Habitation		Bât. Artisanal / Tertiaire
Amiante	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits, contenant de l'amiante figurant sur une liste réglementaire pour les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	3 à 30 ans selon constatations et état de conservation



Service Economique
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Côte-d'Or
65-69, rue Daubenton - BP 37451 - 21074 DIJON Cedex
Tél. : 03.80.63.13.52 - Fax. : 03.80.36.27.87
Site internet : www.cma-21.fr
E-mail : environnement@cma-21.fr

ANNEXE N° 1 :
LISTE DES ORGANISMES DE CERTIFICATION ACCRÉDITÉS POUR DÉLIVRER DES
CERTIFICATIONS AUX PERSONNES RÉALISANT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES
IMMOBILIERS

Source : site Internet www.cofrac.fr – janvier 2009

1 : dossier n°4-0057

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

AFNOR Certification

11 avenue Francis de Pressencé
93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX
Tél : 01 46 11 37 37 Fax : 01 46 11 37 77
web:www.afaq.org
mail:info@afaq.afnor.org
Etat : Accrédité

2 : dossier n°4-0521

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

APAVE Certification

191, rue de Vaugirard
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01.45.66.18.18
web:www.apave-certification.com
mail:apave.certification@apave.com
Etat : Accrédité

3 : dossier n°4-0087

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

BUREAU VERITAS CERTIFICATION France

Le Guillaumet
92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tél : 01 41 97 00 60 Fax : 01 41 97 02 04
web:www.certification.bureauveritas.fr
Etat : Accrédité

4 : dossier n°4-0084

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

CATED

12 avenue Gay Lussac
ZAC LA CLEF ST PIERRE
78990 ELANCOURT
Tél : 01.30.85.24.60 Fax : 01.30.85.24.66
web:www.cated.fr
mail:cated@cated.fr
Etat : Accrédité

5 : dossier n°4-0082

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

CERTIFI

37, route de Paris
31140 AUCAMVILLE
Tél : 05 61 377 377 Fax : 05 61 377 378
web:www.certifi.fr
mail:certifi@certifi.fr
Etat : Accrédité

6 : dossier n°4-0504

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

CERTIGAZ

62 rue de Courcelles
75008 PARIS
Tél : 01.44.01.87.60 Fax : 01.44.01.87.90
web:www.certigaz.fr
mail:certigaz@afgaz.fr
Etat : Accrédité

7 : dossier n°4-0081

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

DEKRA Certification de Personnes

5, avenue Garlande

92220 BAGNEUX

Tél : 01.41.17.11.20 Fax : 01.41.17.11.29

web:<http://www.dekra-certificationdepersonnes.com>

mail:info@dekra-certificationdepersonnes.com

Etat : Accrédité

8 : dossier n°4-0029

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

FCBA

10, avenue de Saint-Mandé

75012 PARIS

Tél : 01 40 19 49 19 Fax : 01 43 40 85 65

web:www.fcba.fr

mail:alain.hocquet@fcba.fr

Etat : Accrédité

9 : dossier n°4-0522

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

I.Cert

116 bis, rue Eugène Pottier

35065 RENNES

Tél : 02.90.09.19.15 Fax : 02.23.42.49.54

web:www.icert.fr

Etat : Accrédité

10 : dossier n°4-0094

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

LCC QUALIXPERT

17 rue Borrel

81100 CASTRES

Tél : 05.63.73.06.13 Fax : 05.63.51.06.03

web:www.qualixpert.com

Etat : Accrédité

11 : dossier n°4-0061

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

SGS ICS

191 avenue Aristide Briand

94237 CACHAN CEDEX

Tél : 01 41 24 83 02 Fax : 01 41 24 84 52

mail:fr.certification@sgs.com

Etat : Accrédité

12 : dossier n°4-0085

Programme : Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier

SOCOTEC QUALIFICATION INTERNATIONAL

avenue du Centre

Les Quadrants

78280 GUYANCOURT

Tél : 01.41.98.09.49 Fax : 01.41.98.09.38

web:www.sqi-online.com

Etat : Accrédité