
DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

A l'occasion de toute location, meublée ou vide, en résidence principale ou secondaire, le bailleur à l'obligation de remettre à son locataire les diagnostics locatifs listés ci-après.

Locations

Logements vides ou meublés

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERP)

durée de validité : 6 mois

mise en application : 1^{er} juin 2006, modifié le 1^{er} juillet 2013

arrêté/décret : article L.125-5 du code de l'environnement. Décret 2005-134 du 15 février 2005

Il indique si le logement est situé ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs aléas naturels miniers ou technologiques. Il renseigne également le risque sismique, la présence de radon et l'état de pollution du sol.

A NOTER : Ce diagnostic est à communiquer au locataire pour une habitation, mais également pour une location de terrain, de parking ou boxe.

DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

durée de validité : 10 ans

mise en application : 1^{er} juillet 2007

arrêté/décret : arrêté du 8 février 2007

Le diagnostic de performance énergétique est un document qui donne une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

A NOTER : Il doit être réalisé pour tous les logements mis en location à l'exception de ceux dont la durée d'occupation est inférieure à 4 mois.

DIAGNOSTIC DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

durée de validité : 6 ans

mise en application : 12 août 2008

arrêté/décret : décret 2006-474 du 25 avril 2006

Le diagnostic plomb permet de constater les risques d'exposition au plomb dans les parties privatives d'un logement. Il est obligatoire pour toutes les locations de logements construits avant le 1er janvier 1949.

A NOTER :

Si le diagnostic met en évidence la présence de plomb selon les deux facteurs de dégradation détaillés ci-après, le propriétaire a l'obligation de faire des travaux pour éliminer le risque.

1. au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3;
2. l'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3;

ETAT D'AMIANTE

durée de validité : illimité en cas d'absence (sinon tous les 3 ans)

mise en application : 31 décembre 2012

arrêté/décret : décret 2011-629 du 3 juin 2011

L'état d'amiante est un document qui mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans un logement. Ce diagnostic concerne les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

A NOTER : ce diagnostic ne doit pas obligatoirement être annexé au bail, mais mis à la disposition du locataire sur simple demande. Il ne concerne pas les maisons individuelles.

Par ailleurs, avant de débiter un chantier, le bailleur a l'obligation de faire établir un diagnostic avant travaux, à fournir aux entreprises qui réalisent des percements, ouvertures ou autres travaux de démolition.

ETAT D'INSTALLATION INTERIEUR D'ELECTRICITE (EIIIE)

durée de validité : 6 ans

mise en application : 1^{er} juillet 2017

arrêté/décret : décret 2016-1105 loi du 11 août 2016

Ce diagnostic a pour but d'évaluer les risques liés à d'éventuelles anomalies électriques

A NOTER :

Le bailleur a l'obligation de faire les travaux nécessaires pour éliminer les risques.

ETAT D'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ (EIIG)

durée de validité : 6 ans

mise en application : 1^{er} juillet 2017

arrêté/décret : décret 2016-1104 du 11 août 2016

Ce diagnostic a pour but d'évaluer les risques liés à d'éventuelles anomalies sur l'installation du gaz

A NOTER :

Le bailleur a l'obligation de faire les travaux nécessaires pour éliminer les risques.

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

durée de validité : illimitée

mise en application : 25 mars 2009

arrêté/décret : loi 2009-323 du 25 mars 2009 – loi Boutin

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.



Lors de la mise en location d'un local commercial ou à l'occasion du renouvellement du bail, des diagnostics obligatoires doivent être communiqués au locataire ou annexés au bail.

Commerces et bureaux

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERP)

durée de validité : 6 mois

mise en application : 1^{er} juin 2006, modifié le 1^{er} juillet 2013

arrêté/décret : article L.125-5 du code de l'environnement. Décret 2005-134 du 15 février 2005

Il indique si les locaux sont situés ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs aléas naturels miniers ou technologiques. Il renseigne également le risque sismique, la présence de radon et l'état de pollution du sol.

DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

durée de validité : 10 ans

mise en application : 1^{er} juillet 2007

arrêté/décret : arrêté du 8 février 2007

Le diagnostic de performance énergétique est un document qui donne une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

DIAGNOSTIC DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

durée de validité : 6 ans

mise en application : 1^{er} janvier 2012

arrêté/décret : arrêté du 19 août 2011

Il n'est à réaliser qu'à partir du moment où les locaux commerciaux comprennent une partie habitation. Il permet de constater les risques d'exposition au plomb dans ledit logement.

ETAT D'AMIANTE

durée de validité : illimité

mise en application : 1^{er} avril 2013

arrêté/décret : décret du 3 juin 2011

L'état d'amiante est un document qui mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux. Ce diagnostic concerne les locaux dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997.

A NOTER : ce diagnostic ne doit pas obligatoirement être annexé au bail, mais mis à la disposition du locataire sur simple demande.

Ventes

Les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente sont regroupés dans un dossier unique appelé Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Ce dossier doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERP)

durée de validité : 6 mois

mise en application : 1^{er} juin 2006, modifié le 1^{er} juillet 2013

arrêté/décret : article L.125-5 du code de l'environnement. Décret 2005-134 du 15 février 2005

Il indique si les locaux sont situés ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs aléas naturels miniers ou technologiques. Il renseigne également le risque sismique, la présence de radon et l'état de pollution du sol.

A NOTER : en cas d'absence de ce document, une demande de diminution du prix de vente pourra être réclamée.

DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

durée de validité : 10 ans

mise en application : 1^{er} novembre 2006

arrêté/décret : arrêté du 15 septembre 2006 et arrêté du 8 février 2012

Le diagnostic de performance énergétique est un document qui donne une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

A NOTER : Une nouvelle version au 1^{er} juillet 2021 sera plus accessible et plus complète.

DIAGNOSTIC DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

durée de validité : illimité si aucune présence de plomb (sinon 1 an)

mise en application : 27 avril 2006

arrêté/décret : décret 2006-474 du 25 avril 2006

Le diagnostic plomb permet de constater les risques d'exposition au plomb dans les parties privatives d'un logement. Il est obligatoire pour toutes les locations de logements construits avant le 1er janvier 1949.

A NOTER :

Ce constat doit être accompagné d'une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

LE METRAGE LOI CARREZ

durée de validité : illimité

mise en application : 19 juin 1997

arrêté/décret : loi 96-1107 du 18 décembre 1996

Il s'agit de l'attestation de surface du lot concerné. Ce document doit être établi au nom du vendeur.

A NOTER : la vente sera annulée en cas d'absence et une diminution du prix sera exigée à partir d'une erreur de plus de 5%.

DIAGNOSTIC AMIANTE

durée de validité : illimité en cas d'absence (sinon 3 ans)

mise en application : 1^{er} juillet 1997

arrêté/décret : décret 2011-629 du 3 juin 2011

Il mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

A NOTER : Il doit être annexé à toute promesse de vente des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

ETAT D'INSTALLATION INTERIEUR D'ELECTRICITE (EIIIE)

durée de validité : 3 ans

mise en application : 1^{er} juillet 2009

arrêté/décret : décret 2008-384 du 22 avril 2008

Ce diagnostic a pour but d'évaluer les risques liés à d'éventuelles anomalies électriques pour installation de plus de 15 ans.

A NOTER :

Le bailleur a l'obligation de faire les travaux nécessaires pour éliminer les risques.

ETAT D'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ (EIIG)

durée de validité : 3 ans

mise en application : 1^{er} novembre 2007

arrêté/décret : arrêtés du 6 avril 2007 et du 15 décembre 2011

Ce diagnostic a pour but d'évaluer les risques liés à d'éventuelles anomalies sur l'installation du gaz pour les installations de plus de 15 ans.

A NOTER :

Le bailleur a l'obligation de faire les travaux nécessaires pour éliminer les risques.

LE DIAGNOSTIC TERMITES

durée de validité : 6 mois

mise en application : 3 août 2000

arrêté/décret : arrêtés du 29 mars 2007 et 7 mars 2012

Il concerne tous les immeubles bâtis.

LE DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT

durée de validité : 3 ans

mise en application : 1^{er} janvier 2011

arrêté/décret : décret 2016-1105 loi Alur du 24 mars 2014

Il concerne tous les biens à usage d'habitation qui ne disposent pas du tout à l'égout.

A NOTER : Il est purement informatif et n'entraîne aucune obligation de travaux.

LE DIAGNOSTIC MERULE

durée de validité : 3 ans

mise en application : en fonction des arrêtés préfectoraux

arrêté/décret : loi Alur du 24 mars 2014

Il concerne tous types de biens bâtis.

A NOTER : Il est purement informatif et n'entraîne aucune obligation de travaux.

LE DIAGNOSTIC DE NUISANCES AERIENNES

durée de validité : illimité

mise en application : 1^{er} juin 2020

arrêté/décret : décret 2016-1105 loi Alur du 24 mars 2014

Il renseigne l'acheteur sur les éventuelles nuisances sonores dues au trafic aérien.

A NOTER : Il est purement informatif.