

INSTALLATION D'ÉLECTRICITÉ

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Lors de la vente, les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances dont l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans, sont concernées.

L'état concerne l'installation située en aval de l'appareil général de commande et de protection propre à chaque logement jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant.

En attente des décrets d'application de la loi «ALUR» pour les locations.

L'état décrit les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension et les conducteurs non protégés mécaniquement.

Validité : 3 ans.

En cas de mauvais état de l'installation constaté, le vendeur ou logement n'est pas obligé de faire réaliser des travaux.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

L'état de l'installation concerne les maisons et les appartements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées, soit parce qu'il n'existe pas encore, soit parce qu'il ne peut se faire pour des raisons techniques.

C'est la commune qui a l'obligation de faire contrôler le bon fonctionnement de l'installation par le service public de

l'assainissement non collectif et de délivrer un rapport qui évalue sa conformité.

Validité : 3 ans

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur doit la mettre en conformité dans le délai de 1 an après la signature de l'acte de vente.

Copropriétés :

Le dossier de diagnostics techniques qui accompagne la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété doit comporter une attestation mentionnant la superficie de la partie privative et de la surface habitable.

En attente des décrets d'application de la loi «ALUR» qui préciseront le calcul des deux mesurages.

Qui réalise les diagnostics ?

Le dossier de diagnostics techniques doit être établi par des professionnels présentant des compétences certifiées par un organisme accrédité (excepté pour l'état des risques naturels et technologiques et l'état des installations d'assainissement non collectif).

Un annuaire des diagnostiqueurs certifiés est accessible via le lien :

<http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Organisme d'accréditation

www.cofrac.fr

Sites internet

<http://www.legifrance.gouv.fr/>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Diagnostics-techniques-immobiliers-.html>

<http://www.territoires.gouv.fr/Diagnostics-techniques-immobiliers>

Ce document, élaboré par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Poitou-Charentes, ne se veut pas exhaustif. Il n'a pas de valeur contractuelle et ne saurait se substituer à la lecture des textes officiels, notamment pour leur actualisation.

Le fichier est téléchargeable sur le site de la DREAL : www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/ rubrique : bâtiment et construction

Mise à jour le 01/12/14



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
POITOU-CHARENTES

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes
Service énergie, climat, logement et aménagement
Division bâtiment durable

15 rue Arthur Ranc - CS 60539

86020 POITIERS cedex

Tél. 33 (0)5 49 55 65 47 - Fax. 33 (0)5 49 55 63 01

www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr



Vente ou location d'immeubles bâtis en Poitou-Charentes

Décembre 2014

Quels diagnostics techniques immobiliers ?

Photos de couverture : © Thierry DIEGEN / DREAL Poitou-Charentes - Conception - réalisation : DREAL Poitou-Charentes

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Poitou-Charentes

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'Énergie
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité



PRÉFET
DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES

En cas de vente ou de location d'un immeuble bâti, le vendeur ou le bailleur doit obligatoirement fournir un dossier de diagnostics techniques (DDT) annexé à la promesse de vente (à défaut, à l'acte authentique de vente) ou au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Ce dossier comporte plusieurs diagnostics selon que le logement est mis en vente ou en location.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi «ALUR» est venue renforcer ces diagnostics techniques obligatoires afin de mieux protéger et informer le propriétaire ou locataire sur certains aspects de son futur logement. La présente plaquette, élaborée par la direction régionale

de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Poitou-Charentes, fait le point sur les modalités de réalisation des différents constats, leur durée de validité, les compétences requises des professionnels qui réalisent ces diagnostics...

Quelles sont les obligations en cas de vente ou de location ?

Le vendeur ou le bailleur doit fournir un dossier de diagnostics techniques comprenant :

| | |
|--|----------------------|
| Le constat de risque d'exposition au plomb | vente et location |
| Le diagnostic de performance énergétique | vente et location |
| L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante | vente (et location*) |
| L'état relatif à la présence de termites (dans les zones identifiées par arrêté préfectoral) | vente |
| L'état relatif à la présence des mères (dans les zones identifiées par arrêté préfectoral) | vente |
| L'état de l'installation intérieure de gaz «naturel» | vente (et location*) |
| L'état des risques naturels et technologiques | vente et location |
| L'état de l'installation intérieure d'électricité | vente (et location*) |
| L'état des installations d'assainissement non collectif | vente |

* Au 1er décembre 2014, en attente des décrets d'application prévus par la loi n°2014-366 «ALUR» du 24 mars 2014.

En l'absence des documents lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

PLOMB

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) concerne les bâtiments à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949. Il porte sur les revêtements du logement (peintures anciennes, plâtre, briques...) y compris ses revêtements extérieurs (volets...), mais exclut la recherche des canalisations en plomb.

Le CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé des facteurs de dégradation du bâti.

Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés avec des concentrations de plomb supérieures au seuil réglementaire (1 mg/cm²), il doit être procédé aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition des occupants.

En cas de vente, l'obligation de travaux est transférée au nouveau propriétaire. En cas de location, les travaux incombent au propriétaire bailleur.

Pour les parties communes, d'un immeuble collectif, il appartient à la copropriété de procéder aux travaux.

Validité : 6 ans pour les logements mis en location

- ▶ illimitée pour les logements mis en vente lorsque absence ou présence de plomb à des concentrations inférieures à 1mg/cm²,
- ▶ 1 an pour les logements mis en vente lorsque concentrations de plomb supérieures ou égales à 1mg/cm². Le diagnostiqueur doit informer le Préfet de département de la présence de plomb.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui donne un aperçu de la consommation énergétique et du taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement.

Il doit être établi pour la vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, quel que soit son usage (résidentiel ou non) et à l'occasion de la mise en location d'un logement ou d'un bâtiment à usage principal d'habitation.

Le DPE doit également figurer sur les annonces immobilières pour la mise en vente ou location des logements.

Le DPE est composé d'une description du bâtiment ou du logement et ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base des factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une

utilisation standardisée (avec une méthode de calcul).

La performance énergétique et l'impact en terme d'émission de gaz à effet de serre sont visualisés sur une étiquette avec des classes de A à G.

 La consommation estimée par le diagnostiqueur n'est pas une garantie contractuelle.

Validité : 10 ans.

Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative pour l'acquéreur ou le locataire. Il a pour but d'inciter le propriétaire à améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais il n'entraîne pas l'obligation de faire des travaux.

TERMITES

Les logements concernés par la réalisation d'un état parasitaire sont ceux situés dans une zone (partie de commune, commune ou département) déclarée par un arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

L'état parasitaire doit mentionner :

- ▶ l'immeuble concerné,
- ▶ les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être,
- ▶ les éléments infestés par la présence de termites.

En cas de présence de termites, le vendeur doit faire une déclaration en mairie dans le mois suivant leur découverte (formulaire cerfa n° 12010*02.). Pour les parties communes d'un immeuble, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Si des termites sont détectées et qu'elles présentent un danger pour les occupants, le maire ou le Préfet peut ordonner au vendeur de faire réaliser des travaux.

Validité : 6 mois.

MÉRULES

La loi n° 2014-366 «ALUR» du 24 mars 2014 prévoit qu'une information sur la présence d'un risque de méréule en cas de vente d'un immeuble bâti devra être ajoutée au dossier de diagnostics techniques.

Cette nouvelle mesure s'applique dans les zones définies par arrêté préfectoral.

Au 1er décembre 2014, aucune zone n'a été identifiée en Poitou-Charentes, donc pas d'obligation.

Plus d'info sur cette pathologie :

www.developpement-durable.gouv.fr/Merules-et-autres-champignons

INSTALLATION DE GAZ

L'état de l'installation intérieure de gaz donne un aperçu de la sécurité des équipements. Il permet d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Les logements concernés sont ceux dont l'installation de gaz a plus de 15 ans.

Le document décrit l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, les tuyauteries fixes d'alimentation en gaz, leurs accessoires et l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz (aération, évacuation

des produits de combustion).

L'état est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Validité : pour la vente, 3 ans.

En attente des décrets d'application de la loi «ALUR» pour les locations.

Ce document n'oblige pas le vendeur du logement à faire réaliser des travaux en cas de mauvais état de l'installation.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'état des risques naturels et technologiques informe le futur acquéreur ou locataire vis-à-vis des risques naturels prévisibles, technologiques ou de sismicité qui concernent la parcelle de l'immeuble objet du dossier de diagnostics techniques.

L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel de son choix qui intervient dans la vente ou la location du bien.

Les zones concernées sont celles couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par le décret

du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

Pour chaque commune concernée, le Préfet prend un arrêté préfectoral qui fixe la liste :

- ▶ des risques auxquels la commune est exposée,
- ▶ des documents (graphiques, plan de prévention des risques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes).

Ces informations peuvent être obtenues auprès de sa mairie ou à la préfecture de son département.

Validité : 6 mois

AMIANTE

L'état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante concerne tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Pour constituer l'état d'amiante, le diagnostiqueur doit :

- ▶ rechercher la présence des matériaux et produits de deux types. Ceux identifiés dans une première liste (A) : flocages, calorifugeages, plafonds et ceux d'une seconde liste (B) : enduits, menuiserie, poutres et charpentes, gaines, dalles de sol, canalisations, conduits...
- ▶ évaluer leur état de conservation et, uniquement pour les matériaux et produits de la liste B, leur risque de dégradation sur leur environnement.

Si la présence d'amiante est détectée, le rapport doit préconiser pour la liste A :

- ▶ soit une évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits (à la charge du vendeur dans un délai maximal de 3 ans),

- ▶ soit une mesure d'empoussièrement dans l'atmosphère en vue de déterminer la concentration d'amiante (à la charge du vendeur dans un délai de 3 mois),

- ▶ soit des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante (le diagnostiqueur a l'obligation de transmettre une copie de son rapport au préfet du département).

Pour les repérages des matériaux et produits de la liste B, le rapport doit préconiser des recommandations en cas de risque de dégradation rapide de l'amiante.

Validité : pour la vente, illimitée si aucune trace d'amiante n'est détectée. En revanche, si la présence d'amiante est détectée, un nouveau contrôle doit être effectué dans les 3 ans suivants la remise du rapport.

Attention : si le diagnostic a été réalisé avant le 1er janvier 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en cas d'absence d'amiante.

En attente des décrets d'application de la loi «ALUR» pour les locations.