

QUALITÉ DU LOGEMENT

Bailleurs, vendeurs : quels diagnostics ?

Diagnostic	Immeuble	Texte de référence	Durée de validité	Sanction	Location / Vente
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)	Immeubles bâtis à l'exception de ceux cités à l'art.R.134.I CCH	Art. L.126-26 à 32 du Code de la Construction et de l'Habitation	10 ans*	Annulation du bail ou de la vente et réduction du loyer ou du prix en cas de dol et saisine de la DDPP	Oui / Oui
Diagnostic Amiante des Parties Privatives (DAPP)	Immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, à l'exception des maisons individuelles	Art. R.1334-14 Code de la Santé Publique	Illimitée en cas d'absence. Dans le cas contraire, ou s'il a été réalisé avant le 01.04.2013, nouveau contrôle à réaliser 3 ans plus tard	Pas d'exonération de la garantie de vices cachés pour le vendeur	Non, mais consultable à tout moment par le locataire depuis le 01.04.2013 / Oui
Diagnostic termites	Immeubles bâtis situés dans des zones délimitées par arrêté préfectoral	Art. L.133-1 à 6 Code de la Construction et de l'Habitation	6 mois	Action judiciaire à l'encontre du vendeur et saisine de la DDPP	Non / Oui
Constat de Recherche et d'Exposition au Plomb (CREP)	Immeubles d'habitation construits avant le 01.01.1949	Art. L.1334-9 Code de la Santé Publique	Illimitée ou 1 an si la concentration de plomb excède 1 mg/cm ²	Action judiciaire à l'encontre du vendeur et saisine de la DDPP avec amende et /ou peine d'emprisonnement	Oui / Oui
Etat des Risques et Pollution (ERP) (remplace l'ERNMT et l'ESRIS incluant désormais le radon) et informant des sinistres passés	Immeubles ou terrains visés par un arrêté préfectoral précisant la liste des communes et les risques prévisibles	Art. L.125-5 Code de l'Environnement	6 mois	Action judiciaire à l'encontre du vendeur ou bailleur et saisine de la DDPP avec amende et / ou peine d'emprisonnement	Oui / Oui
Diagnostic de l'installation gaz / électricité	Immeubles d'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans	Art. L.134-6 et 7 Code de la Construction et de l'Habitation	3 ans en matière de vente / 6 ans en matière de location	Pas d'exonération de la garantie de vices cachés pour le vendeur / obligation de réaliser les travaux pour le bailleur (voir fiche pratique sur les obligations du bailleur)	Oui / Oui
Diagnostic de l'assainissement non collectif	Bâtiments non raccordés au réseau public (contacter le Service Public d'Assainissement non Collectif -SPANC- de la commune pour le contrôle de l'installation)	Art. L.2224-8 Code Général des Collectivités Territoriales	3 ans	Obligation pour l'acquéreur de mettre en conformité dans un délai d'1 an, à compter de la signature de l'acte authentique / action judiciaire et saisine de la DDPP	Non / Oui
Diagnostic des Nuisances Sonores Aériennes	Bien situé dans une zone définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, et ce, depuis le 01.06.2020	Art. L.112-11 Code de l'Urbanisme	Néant	A défaut du document contenant l'identification des zones et les coordonnées du service en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit, action judiciaire possible de l'acquéreur et saisine de la DDPP	Oui / Oui

* Les DPE réalisés entre le 01.01.2013 et le 31.12.2017 restent valables jusqu'au 31.12.2022 et les DPE réalisés entre le 01.01.2018 et le 30.06.2021 restent valables jusqu'au 31.12.2024

QUALITÉ DU LOGEMENT

Bailleurs, vendeurs : quels diagnostics ?

A noter :

- Depuis le 1er juillet 2021, mention doit être faite des étiquettes « énergie » et « climat » dans les annonces immobilières de vente ou location des biens pour lesquels le DPE est requis. A défaut, une amende administrative de 3.000 à 15.000 € est encourue (professionnels-personne physique- et particuliers /personne morale)
- Depuis le 1er janvier 2022, indication doit apparaître, dans les annonces immobilières relatives à un logement, du montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés au DPE. La sanction encourue est identique à celle citée ci-dessus.
- Depuis le 1er janvier 2022, l'indication d'une consommation énergétique excessive doit, pour les logements classés F ou G, être mentionnée dans les annonces de vente ou location desdits logements.
- ® A compter du 1er janvier 2023, le décret n°2022-1289 du 01.10.2022 met à jour la procédure d'élaboration de l'ERP et modifie la liste des secteurs d'information concernés par le document, afin d'y inclure les zones soumises à un plan de prévention des risques miniers ainsi que les zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte. Le texte prévoit aussi l'obligation pour le vendeur ou le bailleur d'un bien concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques ou par un secteur d'information sur les sols d'en aviser à chaque étape de la vente ou de la location, et ce, dès l'annonce immobilière.
- Il n'existe pas aujourd'hui de diagnostic réglementaire lié à la présence de mэрule, champignon lignivore. Un acquéreur peut toutefois en avoir connaissance à la lecture de l'état parasitaire indiquant la présence d'autres infestations. Le vendeur est soumis à une obligation d'information auprès de son acquéreur s'il a connaissance de la présence de mэрule ou s'il réside dans une localité identifiée comme infestée par arrêté préfectoral.
- Quant à la surface des lots, il convient de distinguer le **métrage loi Carrez applicable** en copropriété, en matière de vente de lots, et la superficie des parties privatives de la **loi MOLLE** applicable en matière de **location**.

Dans le premier cas, la nullité de la vente est encourue si la superficie ne figure pas dans les actes, ou alors une réduction du prix est opérée en cas de différence de plus de 5% avec la mention indiquée.

Dans le cas de l'établissement du bail, la superficie des parties privatives (art. 3 loi n°89-462 du 06.07.1989) exclut les combles non aménagés, sous-sols, remises, terrasses, vérandas. Le locataire pourra demander une diminution du loyer si une différence de plus de 5% avec la superficie réelle est constatée.
- La DDPP (direction départementale de la protection des populations) a succédé à la DDCCRF, direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.