

Les diagnostics obligatoires avant la vente

Septembre 2014

La législation impose un certain nombre de diagnostics techniques obligatoires sur les biens immobiliers. Pour l'instant, ces états techniques n'interviennent essentiellement qu'en cas de vente du bien concerné. Le point sur les diagnostics à faire réaliser si vous comptez vendre votre maison ou votre appartement.

- [Plomb](#)
- [Amiante](#)
- [Termites](#)
- [Gaz naturel](#)
- [Risques naturels et technologiques](#)
- [Performance énergétique](#)
- [Installation électrique](#)
- [Sanctions](#)

Plomb

Le constat de risque d'exposition au plomb concerne les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Rappelons que la présence de plomb dans les peintures et autres revêtements peut entraîner une intoxication (saturnisme) chez les occupants du logement.

En cas de vente portant sur des locaux situés dans une copropriété, le constat porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement; il en est de même lorsque les locaux appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux. Les parties communes font l'objet d'un diagnostic depuis le 12 août 2008.

Si le constat de risque d'exposition au plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Amiante

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

concerne les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. Sa durée de validité n'est pas limitée dans le temps.

Termites

L'état relatif à la présence de termites concerne les immeubles bâtis situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral. Sa durée de validité est de trois mois.

Il convient donc de se renseigner à la mairie pour savoir si la zone est concernée ou non.

En cas de vente portant sur des locaux situés dans une copropriété, l'état parasitaire porte exclusivement sur la partie privative du lot.

Gaz naturel

Le diagnostic doit comprendre l'état de l'installation intérieure de gaz naturel pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans.

En cas de vente de locaux situés dans une copropriété, il porte exclusivement sur la partie privative du lot. La durée de validité de ce document est fixée à trois ans.

Risques naturels et technologiques

Le diagnostic doit également comprendre l'état des risques naturels et technologiques dans les zones 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 décret. L'état doit dater de moins de six mois.

Performance énergétique

La réglementation prévoit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique. La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est de dix ans.

Ce DPE est également obligatoire pour les locations

Installation électrique

Le vendeur d'un local d'habitation doit remettre un état de l'installation électrique intérieure quand celle-ci date de plus de quinze ans. Dans les immeubles en copropriété, cet état ne porte que sur les parties privatives. Il est valable trois ans.