

Dossier de diagnostic technique : vente d'une maison d'habitation bâtie

Communication du dossier de diagnostic technique

→ Sauf rares exceptions, le dossier de diagnostic technique est annexé à la promesse de vente en vertu de l'article L. 271-4 du Code de construction et de l'habitation (ci-après « CCH »)

Contenu du dossier de diagnostic technique

- **Le constat de risque d'exposition au plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique (ci-après « CSP »), s'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949
- **L'état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante** (article L. 1334-13 du CSP) pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 : attention, il s'agit d'un constat seulement visuel accessible sans qu'il n'y ait de travaux dits destructifs (sauf en présence de matériaux/produits de la liste A ou B, auquel cas des prélèvements peuvent être effectués)
- **L'état relatif à la présence de termites** (article L. 133-6 du CCH) : il ne s'agit que des termites et les autres insectes xylophages ne sont pas concernés
- **L'information sur la présence d'un risque de mэрule** dans les zones listées à l'article L. 133-8 du CCH : attention, il s'agit simplement d'indiquer qu'il existe un risque de présence. Il convient donc d'être vigilant lors de la visite (visite des combles notamment)
- **L'évaluation de l'état de l'installation intérieure de gaz** (article L. 134-6 du CCH) si l'installation date de plus de 15 ans. Le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation du diagnostic sont contenus au sein de la norme NF P45-500
- **L'évaluation de l'état de l'installation intérieure d'électricité** (article L. 134-9 du CCH) si l'installation date de plus de 15 ans
- **L'état des risques naturels** (sismicité, radon, risques miniers, recul du trait de côte) **et technologiques** dans les zones listées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (ci-après « CE ») : devront être mentionnés les sinistres subis par le bâtiment à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique (article L.125-5, IV du CE)
- **L'indication relative au plan d'exposition au bruit** lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme (ci-après « CU »). Il s'agit d'un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues à l'article L. 112-11, I du CU
- **Le diagnostic de performance énergétique** (ci-après « DPE ») de l'article L. 134-1 du CCH et, le cas échéant, l'audit énergétique (articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du CCH) dont le contenu reste à définir
- **Le document de contrôle des installations d'assainissement non collectif** (article L. 1331-11-1 du CSP)
- **Un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois** (aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'État dans le département) lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du CE

Professionnel qualifié

- En vertu de l'article L. 271-6 du CCH, pour l'établissement des diagnostics concernant le plomb, l'amiante, les termites, l'état de l'installation de gaz/d'électricité et le diagnostic de performance énergétique, le professionnel doit :
 - Présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés ;
 - Souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;
- Ne doit 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 mentionnés au premier alinéa

Durée de validité	<ul style="list-style-type: none"> → Article R. 271-5 du CCH : « <i>Par rapport à la date de la promesse de vente (...) :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, <u>moins d'un an pour le constat de <i>risque d'exposition au plomb</i> ;</u></i> - <i><u>moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la <i>présence de termites</i> ;</u></i> - <i><u>moins de trois ans pour l'état de <i>l'installation intérieure de gaz</i> ;</u></i> - <i><u>moins de trois ans pour l'état de <i>l'installation intérieure d'électricité</i>.</u> »</i> → Durée illimitée en cas de constat de risque d'exposition au plomb négatif (article L. 271-5 du CCH) → Moins de six mois avant la signature de la promesse de vente concernant l'état des risques naturels et technologiques (article R. 125-26 du CE) → Date de validité du DPE : 10 ans (en vertu de l'ancien article R. 134-4-2 du CCH). Attention, la durée de validité a été modifiée (Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020) → Diagnostic technique amiante : illimité
Points d'attention	<ul style="list-style-type: none"> → Certaines parties de la maison peuvent ne pas avoir été visitées → Le contenu des diagnostics n'est pas nécessairement complet, et par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ○ s'agissant de l'amiante, il s'agit d'un simple contrôle visuel de ce qui est accessible (le diagnostic sera plus poussé pour certains travaux destructifs) ; ○ s'agissant de l'état relatif à la présence de termites, les autres insectes xylophages ne sont pas concernés alors que certains sont aussi nuisibles que les termites (vrillettes, capricorne, etc.). Cependant, la norme NF P 03-200 a ajouté que le diagnostic, en partie « constatations diverses », doit faire état du constat d'autres parasites/moisissures, etc. → La mission du diagnostiqueur peut être réduite contractuellement → Un diagnostic technique peut être remplacé lors de l'acte de vente si sa date de validité est dépassée → Attention, depuis le 1^{er} juillet 2021, la méthode de calcul (et d'autres éléments) pour le DPE a été modifiée. Cette modification aura un impact lourd puisque la loi Climat et résilience, en fonction du classement du logement (selon la lettre), a notamment prévu une interdiction de location
Responsabilité	<ul style="list-style-type: none"> → Responsabilité de droit commun (dol, vices cachés, etc.) en l'absence de production d'un diagnostic (distinction selon les diagnostics) → En cas de faute du diagnostiqueur : responsabilité contractuelle envers le vendeur et responsabilité délictuelle envers l'acquéreur (selon le type de diagnostics) → Inefficacité de la clause exclusive de la garantie des vices cachés en l'absence de diagnostic (exemple : en présence d'amiante et en l'absence de diagnostic amiante et malgré la présence d'une clause exclusive de la garantie des vices cachés, cette dernière clause sera inefficace) → Responsabilité du vendeur si le professionnel intervenant au titre des diagnostics ne présente pas les caractéristiques décrites à l'article L. 271-6 du CCH (notamment, pour certains diagnostics, amende prévue par l'article R. 271-4 du CCH) → Puisque le DPE sera opposable au vendeur (en attente du décret pour la date d'entrée en vigueur), la responsabilité à ce titre pourra être engagée