



Avec la collaboration des Instituts du C.S.N

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT) IMMOBILIER OBLIGATOIRE A L'OCCASION DE LA VENTE D'IMMEUBLE BATI

L'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en « cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ».

Depuis 2006 le DDT regroupe en un document unique les états, constats et diagnostics techniques obligatoires destinés à l'information des acquéreurs lors de la vente des biens immobiliers.

Une *ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, issue des dispositions des articles 19,21,41 et 42 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 portant simplification du droit* a rassemblé dans un seul dossier appelé « dossier de diagnostic technique » l'ensemble de ces documents.

Textes

- [Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Articles R 271-1 à R 271-4 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Article L 274-4 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Articles L 1334- 5 et 6, L 1334- 13 et L 1331-11- 1 du code de la santé publique](#)
- [Articles L 133-6, L134-1, L134-6 et L134-7 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Articles L 125-5 du code de l'environnement](#)

SOMMAIRE

1. QUEL EST L'OBJECTIF DE CES CONTROLES ?
2. QUI ETABLIT LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE ?
3. QUELLE EST LA COMPOSITION DU DDT ?
4. SANCTIONS EN CAS DE NON PRODUCTION DU DDT ?
5. LES DIFFERENTS DIAGNOSTICS

ANNEXE - RECAPITULATIF SOUS FORME DE TABLEAU

1. QUEL EST L'OBJECTIF DE CES CONTROLES ?

L'objectif de ses contrôles est d'apporter une meilleure information au futur acquéreur dès la promesse de vente mais également de protéger les personnes sur les risques de santé éventuels rencontrés dans le futur logement acheté.

2. QUI ETABLIT LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE ?

Pour sept diagnostics du DDT, c'est le " diagnostiqueur " qui est une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle 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 composant le diagnostic technique. ([Article L271-6 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Pour le huitième diagnostic du DDT, concernant l'assainissement individuel, ce sont les SPANC compétents.

3. QUELLE EST LA COMPOSITION DU DDT ?

Le « DDT » est un document de synthèse qui regroupe l'ensemble des diagnostics. Le vendeur a un devoir d'information à l'égard de l'acquéreur sur la situation sanitaire du bien objet de la vente, il s'engage à fournir ce dossier de diagnostic technique qui va varier selon les caractéristiques de celui-ci.

A ce jour, aucun modèle du DDT n'a été imposé par les pouvoirs publics ; il peut en conséquence s'agir d'une simple compilation des 8 diagnostics le composant, s'accompagnant parfois d'une note de synthèse.

4. SANCTIONS EN CAS DE NON PRODUCTION DU DDT ?

Pour six diagnostics, une seule et unique sanction : le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés relatifs au(x) diagnostic(s) non produit(s) par lui.

L'état des risques naturels et technologiques (ERNT) présente une particularité supplémentaire puisque son défaut permet à l'acquéreur de poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Seul le défaut du diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est pas sanctionné dans les rapports entre vendeur et acquéreur, le contenu de celui-ci ne présentant qu'une valeur informative pour l'acquéreur.

5. LES DIFFERENTS DIAGNOSTICS

Le plomb

Des peintures au plomb restent présentes dans certains logements construits avant 1948 qui peuvent provoquer de graves intoxications (le saturnisme) ; c'est pourquoi le constat de risque d'exposition au plomb (C.R.E.P.) vise l'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation qui a été construit avant le 1er janvier 1949.

Il est prévu par l'[article L 1334-5 et 6 du code de la santé publique](#).

Il doit porter sur un immeuble d'habitation ou partie d'immeuble affectée à l'habitation en cas d'immeuble mixte.

Le constat ne porte que sur les revêtements privatifs du logement y compris les revêtements extérieurs et dans le cas d'une vente d'un lot de copropriété, le constat ne porte que sur les parties privatives affectées au logement, même si le CREP concernant les parties communes doit être remis par ailleurs par le syndic de copropriété.

Il doit décrire l'état de conservation des revêtements et doit comporter une notice d'information qui résume les effets du plomb et les éventuelles précautions à prendre.

Validité : Elle est illimitée si le diagnostic est négatif. En revanche si la teneur en plomb dépasse un seuil fixé par la réglementation ; la validité du diagnostic est d'un an.

L'amiante

L'immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doit faire l'objet d'un 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 et article R 1334-24 du code de la Santé publique](#)).

Cet état indiquera notamment la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Si la vente porte sur un lot de copropriété l'état doit viser les parties privatives. Les parties communes devant faire l'objet d'un autre diagnostic remis par le syndic de la copropriété. Ce diagnostic concerne tout type d'immeuble.

Quelles sont les conséquences d'un état révélant la présence d'amiante ?

Dans ce cas les mesures à prendre seront fonction du résultat du diagnostic.

1. Le diagnostic peut amener à prescrire un simple contrôle périodique des matériaux ou produits contenant de l'amiante qui devra être effectué par une personne répondant aux exigences de compétence.
Ce contrôle devra être opéré soit dans les trois ans de la date de remise au propriétaire du résultat du premier contrôle technique soit à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.
2. Le diagnostic peut amener à la surveillance du niveau d'empoussièrement qui sera effectué par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission.

À l'issue, si le niveau ne dépasse pas un certain seuil, les nouveaux propriétaires procéderont à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante qui sera effectué comme indiqué ci-dessus, à savoir dans les trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du

contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

En revanche si le niveau est supérieur à un certain seuil, les propriétaires pourront être amenés à procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Le non-respect de ces obligations peut être sanctionné pénalement par une amende de cinquième classe.

3. Enfin le diagnostic peut amener à procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante qui seront effectués par une entreprise ayant obtenu un certificat de qualification. Seuls les travaux de retrait de matériaux non friables en milieu extérieur sont exclus du champ de la qualification.

Quant au délai d'exécution de ces travaux, ils devront être réalisés dans un délai de 36 mois à compter de la date à laquelle les résultats ont été transmis au propriétaire. Le non-respect de ces obligations peut être sanctionné pénalement par une amende de cinquième classe.

A l'issue des travaux le propriétaire devra procéder à un contrôle correspondant à un examen visuel de l'état des surfaces traitées ainsi qu'à une mesure du niveau d'empoussièrement après réalisation du dispositif de confinement.

Validité : Ce diagnostic est illimité dans le temps si l'état ne révèle pas la présence d'amiante, mais le changement de réglementation peut obliger le vendeur à en obtenir un conforme au jour de la vente.

Les installations d'assainissement non collectif

Afin d'apporter toujours plus de transparence sur l'état du bien à l'acheteur et dans un souci environnemental, depuis le 1er janvier 2011, la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées entraîne l'obligation d'annexer à la promesse de vente ou à défaut à l'acte de vente un état de cette installation.

Il est prévu par l'[article L 1331-11-1 du code de la santé publique](#).

Le contrôle de l'installation doit avoir moins de trois ans au moment de la promesse de vente ou de l'acte de vente.

A l'inverse des autres diagnostics immobiliers ce diagnostic assainissement n'est pas réalisé par un diagnostiqueur, mais par le service de contrôle de la commune (SPANC) où se situe le bien immobilier.

Après vérification de l'installation, un rapport est adressé au propriétaire pouvant comporter des recommandations ou une liste de travaux à réaliser en cas de risques sanitaires ou environnementaux.

Ce rapport est annexé à la promesse de vente ou à l'acte définitif, ce qui entraîne pour le propriétaire ou l'acquéreur une obligation de mettre en conformité l'installation d'assainissement non collectif dans le délai d'un an.

Il est évident qu'en fonction de l'importance des travaux de mise aux normes, le prix de vente est impacté.

Les termites

Concernant le risque termite, le bien objet de la vente peut se trouver « **dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, délimitée par arrêté préfectoral** » ou bien « **dans un secteur délimité par le conseil municipal comme constituant une zone à risques** ».

Il est prévu par l'[article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation](#).

- Dans le premier cas, le diagnostiqueur devra établir un état relatif à la présence de termites toujours dans un but d'information de l'acquéreur.
Concernant un lot de copropriété, il n'effectuera l'expertise que pour la partie privative du lot, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble étant chargé de faire expertiser les parties communes de l'immeuble.
« L'état va préciser les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas ».
Le vendeur a l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble, étant précisé ici que si l'immeuble se trouve dans un secteur délimité par le conseil municipal, celui-ci peut recevoir une injonction du maire de procéder aux travaux préventifs et d'éradication nécessaires. Dans un tel cas, avant de signer la promesse de vente et en connaissance de cause, les conséquences doivent être établies et notamment chiffrées afin de déterminer l'éventuelle prise en charge des travaux par l'acquéreur.
- Dans le second cas, à savoir si l'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal comme constituant une zone à risques, le vendeur peut se trouver contraint si l'état révèle la présence de termites dans l'immeuble, de procéder dans les six mois aux travaux préventifs et d'éradication nécessaires.

Si le vendeur ne procède pas aux travaux et après mise en demeure restée infructueuse, des mesures d'exécution forcée sont prévues par la loi ainsi que des sanctions pénales.

Ici encore il conviendra d'établir si une injonction a été adressé ou non au vendeur afin de convenir d'un accord entre les parties quant à la répartition de la charge des travaux ou d'une éventuelle diminution du prix de vente en fonction du coût que cela pourrait engendrer.

Validité : L'état doit avoir moins de six mois au moment de la conclusion de la promesse de vente ou de la signature de l'acte authentique.

L'état de l'installation de gaz / électricité

Il ne concerne que les immeubles d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou d'électricité de plus de 15 ans.

Pour le lot copropriété, l'état ne concerne que la partie privative.

Il est destiné à évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes en faisant mention des différentes anomalies que présente l'installation. Pour le gaz, il s'agit de l'ensemble de l'installation à savoir la chaudière comme toute la distribution du gaz dans le logement.

Le diagnostic gaz est prévu par l'[article L134-6 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le diagnostic électrique est prévu par l'[article L134-7 du code de la construction et de l'habitation](#).

Validité : il doit avoir été établi depuis moins de 3 ans par rapport à la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique.

Les risques naturels et technologiques

« Le vendeur d'un immeuble bâti, d'un terrain, d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës doit informer l'acquéreur de l'existence des risques auxquels le bien immobilier est exposé » (articles L.125-5 et R125-23 à 27 du code de l'environnement).

Il lui convient pour cela d'établir un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou Maire de la commune où est situé l'immeuble conformément à un modèle défini par un arrêté du 13 octobre 2005 et disponible sur internet ; il sera annexé à la promesse de vente et à l'acte authentique.

L'ERNT concerne tout type d'immeuble.

L'état des risques sera établi lorsque le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé (risque inondation, sécheresse...) ainsi que dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État.

Pour le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique et si l'immeuble bâti a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il sera annexé à la promesse ou de vente ou à l'acte authentique une déclaration du ou des sinistres indemnisés dont le vendeur a connaissance.

L'état des risques naturels et technologiques doit être établi moins de six mois avant la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique.

Attention à la sanction en cas de non production de cet ERNT : l'acquéreur peut demander la résolution de la vente ou une diminution du prix.

Le diagnostic de performance énergétique

Ce diagnostic communément appelé le « DPE » a pour but d'informer l'acquéreur de la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation normale du bien et une classification en fonction de la valeur de référence permettant ainsi une comparaison de celui-ci avec d'autres biens.

Il est prévu par l'article L134-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le DPE concerne tout type d'immeuble, à l'exception des immeubles listés à l'[article R 134-1 du CCH](#).

Le DPE confère des recommandations afin d'améliorer la performance énergétique du bien. Il s'applique à « tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert ».

Validité : le DPE doit dater de moins de 10 ans par rapport à la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique.

Le défaut du diagnostic de performance énergétique n'est pas sanctionné dans les rapports entre vendeur et acquéreur, le contenu de celui-ci ne présentant qu'une valeur informative pour l'acquéreur.

ANNEXE - RECAPITULATIF SOUS FORME DE TABLEAU

Dossier de Diagnostic Technique - situation au 1^{er} janvier 2012

Tableau récapitulatif des 8 Diagnostics Techniques concernés à l'occasion de la vente d'immeubles bâtis

	<i>Risque Santé</i>			<i>Risque Sécurité</i>				<i>Energie</i>
Domaines	PLOMB	AMIANTE	EAUX	TERMITES	GAZ	ELECTRICITE	ERNT	DPE
Intitulé réglementaire du diagnostic concerné	C.R.EP. Constat de risque d'exposition au plomb	L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Document relatif à l'installation d'assainissement non collectif	L'état relatif à la présence de termites	L'Etat de l'installation intérieure de gaz	L'état de l'installation intérieure d'électricité	L'état des risques naturels et technologiques	Le Diagnostic de Performance Energétique
Code de référence	Code de la Santé Publique (CSP)			Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)		Code de l'environnement	CCH	
Référence législatives	Vente : art L. 1334-5 et 6	Article L. 1334-13	L. 1331-11-1	Article L. 133-6	Article L. 134-6	Article L. 134-7	Article L.125-5	Article L. 134-1

Types d'immeubles concernés (hors copropriété)	Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation en cas d'immeuble mixte	Tout type d'immeuble	Tout immeuble sauf immeubles abandonnés ou devant être démolis ou raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole, sous réserve d'une convention avec la commune	Tout type d'immeuble	Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation		Tout type d'immeuble	Tout type d'immeuble, à l'exception des immeubles listés au R134-1 du CCH
Cas des copropriétés (Loi 65-557 du 10/07/65 et Art L271-4 du CCH)	Exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement, sauf en cas de travaux	Parties privatives : Fiche Récapitulative du DTA ou Rapport de repérage Parties communes : Fiche Récapitulative du DTA	Parties communes à minima et parties privatives le cas échéant	Partie privative uniquement			C'est l'immeuble qui est concerné avec le terrain et par ricochet son environnement	Parties privatives : responsabilité du copropriétaire Parties communes : syndic
Conditions requises	Immeuble construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	Permis de construire délivré avant le 01/07/1997	Immeuble ou partie d'immeuble non relié au dispositif d'assainissement collectif	Zones déclarées par arrêté préfectoral avec présence de termites	Installation gaz de plus de 15 ans ou absence de certificat si < 15 ans	Installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans ne disposant pas d'attestation de conformité	Bien situé dans le périmètre d'exposition aux risques ou dans une zone ou un périmètre à risque	Immeubles neufs lors de la construction (ou pour une extension), et pour tous les bâtiments anciens

Sanctions (prévues au CCH)	Une seule et unique sanction : le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. A priori, pas de motifs légitimes d'action rédhibitoire de fait, la vente peut avoir lieu même en l'absence d'un des documents du DDT. Par contre, le non-respect des règles d'indépendances ou d'impartialité est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe (R271-4)					Poursuite de la résolution ou demande de diminution de prix par le vendeur	Aucune sanction directe, simple valeur informative non opposable
Durée de validité (décret 2006-1653 du 21 décembre 2006)	Si plomb détecté > seuil : Vente = 1 an Sinon sans limite, hormis la réalisation de travaux	Aucune limite réglementaire. Refaire en cas de travaux ou de changement d'usage	Trois ans	6 mois maxi. Refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone d'infestation	3 ans maxi pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation	Moins de 6 mois avant la date de la promesse de vente ou de la conclusion du contrat de location	10 ans (à refaire en cas de travaux substantiels, naturellement)
Compétence de l'opérateur	Personne compétente, dito termite, Gaz et Electricité		SPANC	Art L. 271-6 du CCH : "personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Elle 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		Aucune : le préfet définit les risques, le vendeur reporte les informations pour établir le document sous sa responsabilité	Personne compétente, dito termite, Gaz et Electricité
Obligation de travaux mentionnée	Oui en cas d'accessibilité au plomb avérée (travaux palliatifs ou curatifs)	Obligation de travaux (retrait, confinements ou conservatoires) ou obligation	Oui, dans l'année suivant la remise du document précisant les travaux à réaliser pour	Oui en cas de présence avérée, obligations de travaux et d'information	Oui si besoin de lever des non-conformités, notamment en cas de location	RAS, sauf en cas de transmission de reliquats de travaux provisionnés suite à sinistre	Aucune obligation de travaux mais liste indicative avec évaluation financière.

		de surveillance	éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques de pollution de l'environnement (arrêté du 07/09/2009)	du Maire				Obligation de travaux d'amélioration dans bâtiments tertiaires ou services publics à compter du 01/01/2012
Date d'entrée en vigueur en cas de mutation	CREP en vigueur depuis le 1 ^{er} Mai 2006	1 ^{er} Février 2012 : Entrée en vigueur du nouveau décret modifiant le Code de la santé publique	1 ^{er} Janvier 2011 suite à modification par la Loi Grenelle II	Diagnostic Termite au cas par cas selon arrêté préfectoral	Diagnostic Gaz exigible depuis le 1 ^{er} Novembre 2007	Diagnostic Electricité depuis le 1 ^{er} Janvier 2009	ERNT depuis le 1 ^{er} Juin 2006	DPE depuis le 1 ^{er} Juin 2006
Information des usagers	Transmission aux usagers si CREP positif	Transmission de la Fiche récapitulative du Dta modifiée suite à la vente. Information des occupants de l'existence d'un Dossier Amiante - Parties privatives	Pas d'obligation de prévenir les occupants	Affichage en mairie des zones infestées, le cas échéant	Obligation d'informer les occupants des risques pour leur sécurité, le cas échéant		Aucune obligation d'informer les locataires en place en dehors du renouvellement de bail	DPE doit être affiché dans certains ERP depuis 01/01/08 et affichage de l'étiquette dans les annonces immobilières depuis le 01/01/11