

Note technique Mai 2023

Les diagnostics obligatoires pour la location ou vente d'un logement ou de bureaux ou locaux commerciaux

Les diagnostics immobiliers visent à informer l'acquéreur ou le locataire sur certains aspects du logement qu'il projette d'acheter ou de louer.

Dans certains cas, ce bilan est indispensable pour obtenir des aides financières.

Les diagnostics doivent être réalisés avant la location ou vente par un diagnostiqueur certifié, de préférence avant même la publication de l'annonce de location ou promesse de vente.

Il existe différents cas de figure que nous vous détaillons.

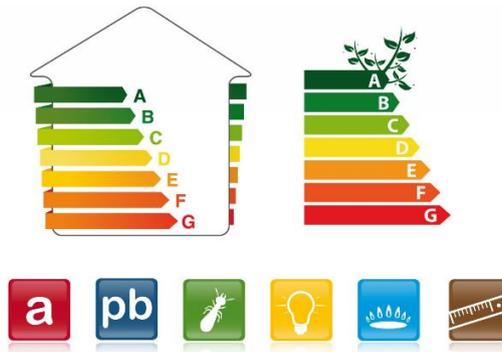
Pour la location d'un logement

Le bailleur doit remettre les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE).
- Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) si bâtiment construit avant le 01/01/1949.
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans.
- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans.
- État des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) dit ERP.
- Diagnostic Bruit si le bien immobilier est situé dans une zone dite d'exposition au bruit.
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante si bâtiment construit avant le 01/07/1997.

Ces diagnostics doivent être regroupés dans un dossier que l'on appelle le *dossier de diagnostic technique (DDT)*.

Le bailleur doit annexer ce dossier au bail au moment de la signature et en cas de renouvellement du bail.



Pour la vente d'un logement

Maison Individuelle

Le vendeur doit vous remettre les diagnostics suivants :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#)
- [Constat de risque d'exposition au plomb \(Crep\)](#) si bâtiment construit avant le 01/01/1949.
- [État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante](#) si bâtiment construit avant le 01/07/1997.
- [État de l'installation intérieure de l'électricité](#) si l'installation a plus de 15 ans.
- [État de l'installation intérieure du gaz](#) si l'installation a plus de 15 ans.
- [État de l'installation d'assainissement non collectif](#)
- [État relatif à la présence de termites](#) si le bien immobilier est situé dans les périmètres délimités par arrêté préfectoral.
- [État des risques \(naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...\)](#) dit ERP.
- [Diagnostic Bruit](#) si le bien immobilier est situé dans une zone dite d'exposition au bruit
- [Audit énergétique](#) si le logement est classé F ou G sur le DPE.

Le vendeur doit également vous remettre le [carnet d'information du logement \(CIL\)](#).

Enfin, il doit vous indiquer s'il y a un risque de mэрule (champignon) dans la construction de la maison. Ce risque de mэрule concerne les zones géographiques identifiées par un arrêté. L'arrêté est consultable en préfecture ou sur son site internet.

Ces diagnostics et information doivent être regroupés dans un dossier qui s'appelle le dossier de diagnostic technique (DDT). Le carnet d'information du logement (CIL) n'a pas l'obligation de figurer dans ce dossier.

Le vendeur doit joindre ce dossier à la promesse de vente ou à l'acte de vente.

Appartement

Le vendeur doit vous remettre les diagnostics et documents suivants :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#)
- [Constat de risque d'exposition au plomb \(Crep\)](#) si bâtiment construit avant le 01/01/1949.
- [État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante](#) si bâtiment construit avant le 01/07/1997.
- [État de l'installation intérieure de l'électricité](#) si l'installation a plus de 15 ans.
- [État de l'installation intérieure du gaz](#) si l'installation a plus de 15 ans.
- [État de l'installation d'assainissement non collectif](#)
- [État relatif à la présence de termites](#) si le bien immobilier est situé dans les périmètres délimités par arrêté préfectoral.
- [État des risques](#) (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) dit ERP.

- [Diagnostic Bruit](#) si le bien immobilier est situé dans une zone dite d'exposition au bruit.
- [Carnet d'information du logement \(CIL\)](#)

La promesse de vente ou l'acte de vente doit mentionner les informations suivantes :

- Surface privative du lot de copropriété : Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes (Loi [Carrez](#)).
- Présence d'un risque de mэрule (champignon) dans la construction du logement. Ce risque de mэрule concerne les zones géographiques identifiées par un arrêté. L'arrêté est consultable en préfecture ou sur son site internet.

Ces diagnostics et information doivent être regroupés dans un dossier qui s'appelle le dossier de diagnostic technique (DDT). Le carnet d'information du logement (CIL) n'a pas l'obligation de figurer dans ce dossier.

Le vendeur doit joindre ce dossier à la promesse de vente ou à l'acte de vente.

Pour la location de bureaux et locaux commerciaux

Le bailleur doit fournir à son locataire seulement trois diagnostics immobiliers obligatoires :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#).
- [État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante](#) si bâtiment construit avant le 01/07/1997.
- [État des risques](#) (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) dit ERP.

Ces diagnostics doivent être regroupés dans un dossier que l'on appelle le *dossier de diagnostic technique (DDT)*.

Le bailleur doit annexer ce dossier au bail au moment de la signature et en cas de renouvellement du bail.

Pour la vente de bureaux et locaux commerciaux

Le vendeur doit fournir à son acquéreur seulement trois diagnostics immobiliers obligatoires :

- [Diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#).
- [État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante](#) si bâtiment construit avant le 01/07/1997.
- [État de l'installation d'assainissement collectif](#).
- [État relatif à la présence de termites](#) si le bien immobilier est situé dans les périmètres délimités par arrêté préfectoral.
- [État des risques](#) (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) dit ERP.
- Diagnostic Loi [Carrez](#) si le local commercial se situe dans une copropriété.

Il est à noter que pour les bâtiments assujettis au décret dit « Tertiaire » avec l'obligation de déclaration dans l'Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT), il y a des obligations complémentaires. Vous trouverez les informations utiles dans la Foire Aux Questions (FAQ) - [QA7 – Le changement de propriétaire ou de locataire : obligations](#).

[Pour aller plus loin](#) : Diagnostics techniques immobiliers
<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostics-techniques-immobiliers>

NOM DU DIAGNOSTIC		ELIGIBILITE	VALIDITE
<input type="checkbox"/>	Performance Energétique (DPE)	Obligatoire dans tous les cas	10 ans
Selon le type de bien immobilier			
<input type="checkbox"/>	Metrage loi Carrez	Biens immobiliers soumis au statut de la copropriété	Illimitée (en l'absence de travaux)
<input type="checkbox"/>	Etat d'installation d'assainissement non collectif	Biens immobiliers non raccordés au réseau d'assainissement public	3 ans
Selon l'ancienneté du bien immobilier			
<input type="checkbox"/>	Amiante	Biens immobiliers construits avant le 1er Juillet 1997	3 ans si positif Illimitée si négatif (après 2013)
<input type="checkbox"/>	Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)	Biens immobiliers construits avant le 1er Janvier 1949	Illimitée (si négatif)
Selon l'ancienneté de l'installation			
<input type="checkbox"/>	Installation intérieure de gaz	Installation du gaz de plus de 15 ans	3 ans
<input type="checkbox"/>	Installation intérieure d'électricité	Installation électrique de plus de 15 ans	3 ans
Selon les zones désignées par arrêté préfectoral			
<input type="checkbox"/>	Etat relatif à la présence de termites	Se renseigner auprès de la mairie ou préfecture, ou sur le site internet du département	6 mois
<input type="checkbox"/>	Etat des Risques et Pollutions (ERP)	Se renseigner auprès de la mairie ou préfecture, ou sur le site internet du département	6 mois
<input type="checkbox"/>	Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	Se renseigner auprès de la mairie ou préfecture, ou sur le site internet du département	-
<input type="checkbox"/>	Mérule	Se renseigner auprès de la mairie ou préfecture, ou sur le site internet du département	-