

Guide

Les 9 diagnostics obligatoires

Le Particulier, un conseiller précieux dans le domaine du logement

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)



- VENDEUR
- BAILLEUR
- SYNDIC

Articles L. 1334-5 et suivants et R. 1334-1 et suivants du code de la santé publique.

Constructions visées Tous les logements ⁽¹⁾ construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Informations fournies Détection et localisation du plomb dans les peintures et les revêtements, avertissement des risques pour les occupants.

Durée de validité 1 an si présence de plomb, illimitée si aucune trace ou traces inférieures à certains seuils.

Sanctions ⁽²⁾ Pour le vendeur : annulation de la vente ou diminution du prix. Pour le bailleur : sanctions pénales si le locataire est exposé à des risques pour sa santé.

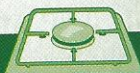
Obligations du syndic de copropriété En cas de détection de plomb, le syndic doit informer les occupants de l'immeuble ainsi que les entreprises qui réalisent des travaux. Si les revêtements sont dégradés, obligation d'effectuer des travaux.

À qui s'adresser Pour les parties privatives, à un professionnel certifié ⁽³⁾. Pour les parties communes, au syndic de l'immeuble.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **90 à 120 €** pour un studio, de **180 à 220 €** pour un 4 pièces et de **200 à 300 €** pour une maison. **60 €** ⁽⁵⁾ en moyenne pour l'obtention d'une copie de diagnostic des parties communes.

ILLUSTRATIONS : BRUNO BOURGEOIS

État de l'installation de gaz



- VENDEUR
- BAILLEUR
- SYNDIC

Articles L. 134-6 et R. 134-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Constructions visées Tous les logements (parties privatives seulement en copropriété) ayant une installation de gaz datant de plus de 15 ans.

Informations fournies Dangers liés à une installation vétuste.

Durée de validité 3 ans.

Sanctions ⁽²⁾ Annulation de la vente ou diminution du prix.

À qui s'adresser À un professionnel certifié ⁽³⁾.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **110 à 150 €** pour un studio, de **130 à 160 €** pour un 4 pièces et de **110 à 180 €** pour une maison.

État des risques naturels et technologiques



- VENDEUR
- BAILLEUR
- SYNDIC

Article L. 125-5 du code de l'environnement.

Constructions visées Tous les logements et terrains situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques (PPR) ou d'une zone sismique.

Informations fournies Existence de risques naturels (inondations, glissements de terrain...) ou technologiques (présence d'usines chimiques).

Durée de validité 6 mois.

Sanctions ⁽²⁾ Pour le vendeur : annulation de la vente ou diminution du prix. Pour le bailleur : résolution du bail.

À qui s'adresser À un agent immobilier, un notaire ou un diagnostiqueur. Possibilité de remplir soi-même le document en se renseignant à la mairie, à la préfecture ou sur le site internet www.ecologie.gouv.fr.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ **Gratuit** lorsque le vendeur s'en charge lui-même, **60 €** s'il est réalisé par un professionnel.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



- VENDEUR
- BAILLEUR
- SYNDIC

Articles L. 134-1 à L. 134-5 du code de la construction et de l'habitation.

Constructions visées Tous les bâtiments avec chauffage (parties privatives dans les immeubles en copropriété).

Informations fournies Niveau de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre du logement, préconisation de travaux pour réduire la facture de chauffage.

Durée de validité 10 ans.

Sanctions ⁽²⁾ Aucune.

À qui s'adresser À un professionnel certifié ⁽³⁾ pour les parties privatives. Il faut en plus demander les factures de chauffage au syndic de l'immeuble si le logement est chauffé via une installation collective.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **80 à 110 €** pour un studio, de **100 à 130 €** pour un 4 pièces et de **110 à 160 €** pour une maison. Compter **48 €** ⁽⁵⁾ en moyenne dans le cadre d'une copropriété pour l'obtention d'une copie des factures de chauffage collectif auprès du syndic.

(1) Les immeubles collectifs font l'objet de deux diagnostics différents, l'un pour les parties privatives (fourni par le copropriétaire), et l'autre pour les parties communes (fourni par le syndic). (2) En cas d'absence de diagnostic ou de diagnostic erroné. (3) Le diagnostiqueur doit être certifié par un organisme

Dépistage de termites

VENDEUR
 BAILLEUR
 SYNDIC

Articles L. 133-4 et suivants et R. 133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Constructions visées Tous les logements ⁽⁴⁾ situés dans des zones infestées (voir les arrêtés préfectoraux en mairie).

Informations fournies Identification des parties infestées.

Durée de validité 6 mois.

Sanctions ⁽²⁾ Pour le vendeur : annulation de la vente ou diminution du prix. Pour le syndic de copropriété : engagement de la responsabilité civile et pénale.

Obligations du syndic de copropriété Déclaration de la présence des termites et de leur traitement à la mairie de la commune de l'immeuble. Exécution des injonctions du maire adressées au syndic de copropriété de rechercher la présence de termites.

À qui s'adresser Pour les parties privatives, à un professionnel certifié ⁽³⁾. Pour les parties communes, au syndic de l'immeuble.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **70 à 90 €** pour un studio, de **100 à 130 €** pour un 4 pièces et de **130 à 200 €** pour une maison. **60 €** ⁽⁵⁾ en moyenne pour l'obtention d'une copie de diagnostic des parties communes.

Détection d'amiante

VENDEUR
 BAILLEUR
 SYNDIC

Article L. 1334-13 du code de la santé publique.

Constructions visées Maisons et immeubles collectifs ⁽¹⁾ construits avant le 1^{er} juillet 1997.

Informations fournies Présence, localisation et état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Durée de validité Illimitée.

Sanctions ⁽²⁾ Pour le vendeur : annulation de la vente ou diminution du prix. Pour le syndic de copropriété : engagement de sa responsabilité civile et pénale.

Obligations du syndic de copropriété Tenue à jour du dossier technique amiante (DTA) et, en cas de détection, information des entreprises réalisant des travaux dans les parties communes et des occupants qui en font la demande.

À qui s'adresser Pour les parties privatives : à un professionnel certifié ⁽³⁾. Pour les parties communes : au syndic de l'immeuble.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **70 à 100 €** pour un studio, de **100 à 130 €** pour un 4 pièces, de **100 à 150 €** pour une maison. **64 €** ⁽⁵⁾ en moyenne pour l'obtention d'une copie de diagnostic des parties communes.

agréé par le Cofrac (Comité français d'accréditation). ⁽⁴⁾ Le vendeur ou le bailleur peut bénéficier de forfaits moins onéreux, lorsqu'il fait réaliser plusieurs diagnostics par la même entreprise (voir p. 19). ⁽⁵⁾ Voir notre enquête annuelle sur les tarifs des syndics, n° 1060 du Particulier, p. 59.

État de l'installation électrique

VENDEUR
 BAILLEUR
 SYNDIC

Articles L. 134-7 et R. 134-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Constructions visées Tous les logements (parties privatives seulement en copropriété) dotés d'une installation électrique de plus de 15 ans.

Informations fournies Danger présenté par l'installation électrique.

Durée de validité 3 ans.

Sanctions ⁽²⁾ Annulation de la vente ou diminution du prix.

À qui s'adresser À un professionnel certifié ⁽³⁾.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **110 à 150 €** pour un studio, de **130 à 160 €** pour un 4 pièces et de **110 à 180 €** pour une maison.

Certification de la superficie (loi Carrez)

VENDEUR
 BAILLEUR
 SYNDIC

Article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Constructions visées Toutes les parties privatives des logements en copropriété (à l'exception des garages, caves ou lots inférieurs à 8 m²).

Informations fournies Superficie d'un logement.

Durée de validité Illimitée, sauf en cas de travaux modifiant la superficie du logement.

Sanctions ⁽²⁾ Annulation de la vente, en cas d'absence de la mention de superficie, diminution du prix si l'erreur est supérieure à 5 %. Notez que le locataire pourra aussi demander une baisse de loyer (voir p. 15).

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **60 à 90 €** pour un studio, de **90 à 120 €** pour un 4 pièces, de **110 à 150 €** pour une maison.

État de l'installation d'assainissement

VENDEUR
 BAILLEUR
 SYNDIC

Articles L. 271-4 à L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-5 du code de l'habitation et de la construction et L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Constructions visées Tous les logements (maisons et immeubles collectifs) non raccordés à un assainissement collectif.

Informations fournies Vérification de la conformité de l'installation.

Durée de validité Diagnostic daté de moins de 3 ans lors de la vente.

Sanctions Annulation de la vente ou diminution du prix.

À qui s'adresser À la commune chargée du contrôle.

Prix indicatif TTC ⁽⁴⁾ de **150 à 300 €**