

Obligations relatives aux Dossier de Diagnostic Technique immobilier

Mis à jour le 08/02/2019	Territoire concerné	immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Transmission du document
			Vente	Location	Habitation	Professionnel commercial	Parties communes	Parties privées			
Amiante	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/7/1997 (date de permis de construire)	oui	non sauf (1)	oui	oui	oui (1)	oui (1)	Présence d'amiante : 3 ans, absence : illimité sauf pour diags antérieurs à 2013	Etat mentionnant la présence où l'absence de matériaux contenant de l'amiante (rapport de repérage et/ou fiche récapitulative du DTA selon le type d'immeuble)	Au propriétaire, si matériaux de la liste A, par le diagnostiqueur en RAR, il a 15 jours pour le transmettre à la préfecture
Plomb	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/1/1949	oui	oui	oui	non	non mais (2)	oui	Si présence supérieure au seuil, vente : 1an, location :6 ans	Constat de risque d'exposition au plomb	A l'ARS, par le diagnostiqueur Si un facteur de dégradation du bâti, sous 5 jours
Termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	non	oui	6 mois	Etat relatif à la présence de termites	A la mairie, si présence, par le propriétaire sous 1 mois
Mérule	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	oui	oui	pas de durée fixée	Information sur la présence d'un risque de mérule	A la mairie, si présence, par le propriétaire sous 1 mois
Gaz	Ensemble du territoire	Immeuble dont l'installation date de plus de 15 ans	oui	oui (3)	oui	non	non	oui	Vente : 3 ans, location : 6ans	Etat des installations intérieures de gaz	Au distributeur de gaz, si DGI, immédiatement, fiche de levée DGI
Electricité	Ensemble du territoire	Immeuble dont l'installation date de plus de 15 ans	oui	oui (3)	oui	non	non	oui	Vente : 3 ans, location : 6ans	Etat des installations intérieures électriques	
Etat des Risques et Pollutions	Zone faisant l'objet d'un PPR où zone de sismicité	Tous les immeubles	oui	oui	oui	oui (4)	oui	oui	6 mois	Etat des risques et pollutions	
Performance énergétique	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis	oui (5)	oui (5)	oui	oui (6)	non (7)	oui	10 ans sauf travaux entre temps	Diagnostic de performance énergétique	A l'ADEME, Par le diagnostiqueur, systématiquement, lors de la rédaction du rapport
Mesurage Carrez	Ensemble du territoire	Superficie de la partie privative d'un lot de copropriété	oui (8)	non	oui	non	non	oui	sans limitation de durée tant que des travaux n'ont pas modifié la surface habitable	Rapport de mesurage Carrez	
Mesurage Boutin	Ensemble du territoire	Surface habitable d'un lot de copropriété non meublé	non	oui (9)	oui	non	non	oui	sans limitation de durée tant que des travaux n'ont pas modifié la surface habitable	Rapport de mesurage Boutin	

(1) Un DAPP doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, conformément au décret du 3/06/2011 (codifié dans le Code de la santé publique). Un DTA doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties communes des immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, et des autres immeubles bâtis (sauf maison individuelle), conformément à ce même décret.

Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble notamment (+ information sur leur existence et leurs modalités de consultation) en attendant le décret d'application qui doit préciser les modalités pour l'état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante à annexer au bail d'habitation principale meublée ou non meublée (art. 3-3, loi 6 juillet 1989) prévu par la loi ALUR.

(2) Un CREP a dû être établi au plus tard le 12/08/2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location.

(3) Le décret d'application faisant suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit une entrée en vigueur progressive en fonction du type de bien :

- pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 , à tous les contrats de location signés à compter du 1er juillet 2017 ;

- pour les autres logements, à tous les contrats de location signés à compter du 1er janvier 2018.

(4) L'article L. 125-5 du code de l'environnement vise seulement les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

(5) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location depuis le 1er janvier 2011. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.

(6) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces depuis le 1er janvier 2012 et au plus tard le 13 juillet 2013 pour les baux en cours.

(7) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement avant le 1er janvier 2017 (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1er juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique).

(8) La surface privative, appelée superficie Carrez, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les placards encastrés dans une embrasure ainsi que les placards avec une marche ne sont pas comptabilisés. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots et les fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative

(9) La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre