

# OFFICE NOTARIAL

## Jérôme BRUNEAU



82 boulevard Charles de Gaulle  
95110 SANNOIS

Tél : 01 84 75 54 55  
e-mail : [office.95095@notaires.fr](mailto:office.95095@notaires.fr)  
[www.bruneau.notaire.fr](http://www.bruneau.notaire.fr)  
CRPCEN 95095

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### **Dossier de diagnostic technique ou DDT - 11 documents**

Le dossier de diagnostic technique (DDT), prévu par L'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, réunit dans un seul document les états ou constats que le vendeur doit obligatoirement présenter en cas de vente de tout ou partie d'un [immeuble](#) bâti, et ce quelle que soit sa destination (habitation, bureaux, commerces).

Ce dossier doit obligatoirement être annexé par le vendeur à toute promesse de vente et à défaut de promesse, à l'acte [authentique](#) de vente (Code de la construction et de l'habitation, art. L 271-4 à L271-6 et R 271-1 à D271-5).

Des sanctions sont prévues en cas d'absence de l'un des documents. Cette absence doit être constatée au moment de l'acte authentique.

Le dossier de diagnostic technique comprend **jusqu'à 11 documents** énumérés à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Il ne comprendra pas nécessairement tous les documents. Par exemple, le diagnostic termites ne sera pas requis si l'immeuble n'est pas situé dans une zone infestée par les termites délimitée par arrêté préfectoral.

Les frais d'établissement du diagnostic technique sont normalement à la charge du vendeur car il relève de son [obligation](#) d'information. Les parties peuvent cependant prévoir de les imputer à l'acquéreur.

#### **1/ Le diagnostic PLOMB**

Ce diagnostic est prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique.

- Nature du document : constat de risque d'exposition au plomb (CREP). Il doit être accompagné d'une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé (saturnisme) et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.
- Immeubles concernés : immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.
- Durée de validité du document : - diagnostic positif : il doit avoir été établi moins d'un an avant la signature de la promesse de vente (art. D 271-5 CCH). Toutefois, si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document (art. L 271-5 al 2 CCH).- Illimitée si le diagnostic est négatif.
- Sanctions prévues : en cas d'absence de diagnostic, le vendeur ne peut s'exonérer de la [garantie](#) des [vices cachés](#) correspondante. La clause d'exonération de vices cachés sera donc inefficace quant à la présence de plomb.

#### **2/ Le diagnostic AMIANTE**

Ce document est prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique.

- Nature du document : "état" ou "constat" mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis dont le permis de construire



**Horaires d'ouverture :**  
Les lundi/mardi/jeudi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 18H00  
Le mercredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 20H00  
Le vendredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 17H00  
Samedi matin uniquement sur rendez-vous

Règlement par virement et carte bleue  
Office équipé d'un système de visioconférence

a été délivré avant le 1er juillet 1997.

- Durée de validité du document : si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée.

**Attention** : si le diagnostic a été réalisé avant le 1er avril 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en l'absence d'amiante.

- Sanctions prévues : le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Toute clause d'exonération de vices cachés sera donc inefficace quant à la présence d'amiante.

### **3/ Le diagnostic TERMITES**

Ce document est prévu à l'article L. 126-24 du Code de la santé publique.

- Nature du document : état relatif à la présence de termites.
- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis situés dans les zones contaminées, délimitées par arrêtés préfectoraux).

Pour consulter la [carte des départements couverts par un arrêté préfectoral délimitant les zones infestées par les termites](#)

- Durée de validité du document : 6 mois maximum. A refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone nouvelle d'infestation (art. D 271-5 CCH). Et si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document (art. L 271-5 al 2 CCH).

- Sanctions prévues : en l'absence d'annexion d'un état de moins de 6 mois à l'acte authentique, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Toute clause d'exonération de vices cachés sera donc inefficace quant à la présence de termites.

### **4/ L'état de l'installation intérieure de GAZ**

Ce diagnostic est prévu à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

- Nature du document : état de l'installation intérieure de gaz. Tient lieu d'état le certificat de conformité visé par un organisme agréé établi à l'occasion de travaux de l'installation de l'installation de gaz (art. R 126-41 CCH).

- Immeubles concernés : immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation, dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans.

- Durée de validité du document : l'état ( ou le certificat de conformité) doit avoir été réalisé moins de 3 ans avant son annexion à la promesse ou de l'acte (art. D 271-5 CCH). Et si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document (art. L 271-5 al 2 CCH).

- Sanctions prévues : en l'absence d'état de moins de 3 ans annexé à l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Toute clause d'exonération de vices cachés concernant l'installation de gaz sera donc inefficace.

### **5/ L'état des risques naturels et technologiques (état des risques et pollutions - ERP)**

Ce diagnostic est prévu à L. 125-5 du Code de l'environnement.

- Nature du document : état risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, et sols pollués). Immeubles concernés : tout type d'immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone à potentiel radon ou dans une zone de sismicité définie par décret,

- Durée de validité du document : un état de moins de 6 mois doit être annexé à la promesse de vente et à défaut d'avant-contrat à l'acte authentique. Et si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document (L 271-5 al 2 CCH).

- Sanctions prévues : à défaut d'état en cours de validité annexé à l'acte authentique de vente, l'acquéreur peut poursuivre la résolution de la vente ou demander au juge du tribunal judiciaire une diminution du prix.

#### **6/ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique sont prévus aux articles L126-26 à L126-33-1 et R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre du logement (art. L 126-28 Code de la construction et de l'habitation).

Le DPE a fait l'objet d'une réforme importante issue de la loi « Climat et Résilience » publiée le 24 août 2021.

Le texte rend notamment obligatoire à compter du 1er avril 2023, la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble non soumis au régime de la copropriété et considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est de classe F ou G (article 3 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 et l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2022).

Le DPE doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

- Nature du document : le DPE est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

- Immeubles concernés ( art. R 126-15 CCH) : les immeubles concernés par le DPE sont les bâtiments clos et couverts situés en France métropolitaine et dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude . Par exception, les immeubles listés à l'article R 126-15 du CCH ne donnent pas lieu à diagnostic (par exemple un bâtiment destiné à être habité moins de 4 mois par an).

- Durée de validité du document : la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans.

**Attention** : lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

- Sanctions : les informations relatives à la performance énergétique (exemple : classement E) sont opposables au vendeur depuis le 1er juillet 2021. Le DPE a donc désormais une valeur contractuelle : en cas d'erreur, l'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander des dommages-intérêts. Seules les recommandations (exemple : isolation des combles) conservent une valeur purement informative ; Pour plus d'information, voir notre article sur le diagnostic de performance énergétique.

#### **7/ Le diagnostic ELECTRICITE**

Ce diagnostic est prévu à l'article L. 134-7 et R 126-35 et R 126-36 du Code de la construction et de l'habitation.

- Nature du document : état de l'installation intérieure électrique.
- Immeubles concernés : immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.
- Durée de validité du document : l'état doit avoir été établi moins de 3 ans avant

la date de la promesse (art. D 271-5 CCH) aussi bien en ce qui concerne l'état de l'installation intérieure, et que l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

- Sanctions prévues : en l'absence d'état de moins de 3 ans annexé à l'acte authentique, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### **8/ Le diagnostic ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Ce document est prévu à l'article à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique.

- Nature du document : document issu du contrôle de l'installation individuelle d'assainissement.

- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis non raccordés au réseau public.

- Durée de validité du document : 3 ans.

- Sanctions prévues (art. L 271-4 CCH) : en l'absence de document datant de moins de 3 ans annexé à l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. En cas de non-conformité de l'installation lors de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur a pour obligation de mettre en conformité dans un délai d'un an après la signature.

#### **9/ Le diagnostic MERULE**

- Nature du document : information sur la présence d'un risque de mэрule.

- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis situés dans les zones contaminées et délimitées par arrêté préfectoral (article L 131-3 du CCH).

- Durée de validité du document : pas de durée fixée.

- Sanctions prévues : aucune sanction n'est prévue par les textes en l'absence d'information.

#### **10/ Le diagnostic BRUIT ou "état des nuisances sonores aériennes"**

Le diagnostic Bruit est un document qui permet de faire connaître au futur acquéreur l'existence de nuisances sonores aériennes. Il est prévu à l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme.

Il est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

- Nature du document : état des nuisances sonores aériennes.

- Zones concernées : ce diagnostic doit être établi lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme. [Consultez le plan d'exposition aux bruits](#)

- Immeubles concernés : Les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou les immeubles non bâtis constructibles qui font l'objet d'une vente. Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit d, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ainsi que la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble doit être intégré au dossier de diagnostic technique.

- Sanctions prévues : si l'état des nuisances n'a qu'une valeur indicative, son absence permet à l'acquéreur de poursuivre la résolution du contrat ou de demander au juge une diminution du prix.

#### **11/ Les appareils de CHAUFFAGE à BOIS**

Partant du constat que les cheminées à foyer ouvert sont à l'origine d'importantes émissions de dioxyde de carbone non compensées par la plantation de nouvelles forêts et d'une pollution aux particules fines, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (art. 158) a créé un onzième diagnostic à inclure au DDT (art. L271-4, I, 11° du CCH).

Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'environnement, le vendeur doit joindre au dossier de diagnostic technique (DDT) un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au

bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.

### **Documents complémentaires**

#### **12/ Le certificat de mesurage LOI CARREZ**

La loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, visait à protéger les acquéreurs de lots de copropriété, en encadrant le calcul des surfaces des parties privatives dévolues à l'acquéreur lors de l'achat d'un lot de copropriété.

L'article L271-4 du CCH ne le mentionne pas parmi les 11 documents à joindre au DDT mais en pratique le métrage carrez est joint au dossier de diagnostic technique.

- Nature du document : certificat attestant de la surface du lot de copropriété vendu.
- Immeubles concernés : tous les lots de copropriété à usage d'habitation, professionnel ou commercial (exceptés les caves, garages, emplacement de stationnement et d'une manière générale, les lots ou fraction de lots inférieurs à 8 m2).
- Durée de validité du document : permanente
- Sanctions prévues : action en nullité de la vente en l'absence de mention. Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants.

#### **13/ L'étude géotechnique**

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles consécutif à des épisodes de sécheresse suivis de périodes de pluie provoque de nombreux dégâts matériels, particulièrement sur les maisons individuelles.

Mise en place par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'étude géotechnique des sols ne fait pas partie de la liste des documents figurant dans le dossier de diagnostic technique puisque ce dernier concerne la vente d'un immeuble bâti. Toutefois, cette étude géotechnique doit rester annexée au titre de propriété du terrain et suivre les mutations successives de celui-ci, notamment en cas de vente du terrain après construction .

Elle est prévue par les articles L. 132-5 et L. 132-8 du CCH et R 132-3 du CCH .

- Nature du document : étude géotechnique préalable. Elle doit permettre à l'acquéreur de connaître la véritable qualité du terrain destiné à la construction et, aux professionnels, compte tenu de la nature du sol, de proposer soit des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une étude du sol plus approfondie.
- Immeuble concerné : en cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé :
  - dans une zone permettant la réalisation de maisons individuelles,
  - et dans une zone de sols argileux (zone où l'exposition au risque de mouvement de terrain est qualifiée de moyenne ou forte, (voir la carte des zones : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ; rubriques « Retrait/gonflement des argiles »),
- Cette étude de sol "préalable" doit être fournie par le vendeur et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. L'obligation est effective depuis le 1er octobre 2020.

**A noter** : une autre étude géotechnique, dite « de conception », prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment peut être requise dans le cadre de la réalisation de travaux de construction

- Durée de validité du document : 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.
- Sanctions prévues : la loi n'a pas prévu de sanction spécifique en cas d'absence d'étude géotechnique. Ainsi, c'est le droit commun qui s'applique et la responsabilité du vendeur pourrait être engagée.