

**Objet :**

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE – TENEUR ET APPLICATION**

La réglementation des ventes de biens immobiliers institue pour le vendeur l'obligation d'informer l'acquéreur sur les caractéristiques et l'état du bien mis en vente ou en location. Ces informations sont aujourd'hui regroupées dans un dossier intitulé DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (Code de la construction et de l'habitation : art. L. 271-4 à L. 271-6)

**Le dossier de diagnostic technique doit permettre à l'acquéreur de mieux connaître les éléments essentiels du logement pouvant avoir des conséquences sur la sécurité et la santé, et pouvant nécessiter la réalisation de travaux.**

**QU'EST-CE QUE LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU POINT DE VUE RÉGLEMENTAIRE ?**

Le dossier de diagnostic technique est constitué par les différents états, constats ou diagnostics techniques qui doivent être réglementairement effectués sur le bien concerné par la mutation.

Ce dossier ne possède aucune forme ou présentation définie par la réglementation: il ne s'agit pas d'un document spécifique rédigé comme tel et possédant une existence propre mais il correspond à un terme générique utilisé pour faire référence à l'ensemble des états, constats ou diagnostics nécessaires à la réalisation de la vente ainsi qu'aux obligations régissant la réalisation de ces diagnostics depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

Ainsi, **chaque état, constat ou diagnostic est réalisé en application des dispositions réglementaires qui lui sont propres et conserver son intégrité** par rapport aux autres documents figurant dans le « dossier de diagnostic technique » :

- ◇ La durée de validité variant selon le diagnostic, chacun d'entre eux doit pouvoir être réactualisé séparément sans demander la modification des autres.
- ◇ L'établissement de l'état des risques naturels et technologiques peut-être directement réalisé par le propriétaire du bien. Celui-ci vient donc s'annexer à l'acte de vente au même titre que les diagnostics soumis à l'article L.271-6, et ceci de manière individuelle.

**LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À CE DOSSIER SONT LES SUIVANTES**

- ◇ Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les états, constats ou diagnostics devant être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente.
- ◇ Les états, constats ou diagnostics (à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques et du document relatif aux installations d'assainissement non collectif), doivent être établis par une personne présentant des **garanties de compétence**, disposant d'une **organisation et de moyens appropriés** (article L.271-6 du CCH).
- ◇ Le diagnostiqueur doit répondre aux **critères d'indépendance et d'impartialité** et avoir souscrit **une assurance** couvrant les conséquences de leur responsabilité en raison de leurs interventions.
- ◇ Le diagnostiqueur doit fournir au propriétaire qui l'a chargé d'établir un dossier de diagnostic technique **une attestation sur l'honneur** indiquant qu'il est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'il dispose des moyens en matériels et en personnels nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

**Références réglementaires :**

- Articles L.271-4, L.271-5 et L.271-6 (*voir annexe*)
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

**Nota : Pagination du dossier de diagnostic technique**

Le dossier de diagnostic technique ne correspondant pas à un document unique mais étant issu du recollement des états, constats et diagnostics nécessaires à la vente du bien concerné, sa pagination est réalisée individuellement, pour chaque état, constat et diagnostic et non globalement.

**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**Partie législative**

**Livre II : Statut des constructeurs**

**TITRE VII : Protection de l'acquéreur immobilier**

**CHAPITRE UNIQUE.**

**Section 2 : Dossier de diagnostic technique.**

**Article L271-4**

**Modifié par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 ()**

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

**Article L271-5**

**Modifié par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 ()**

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

**Article L271-6**

**Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 79 (V) JORF 16 juillet 2006**

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 sont établis par 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 mentionnés au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.