

A jour au 4/01/2013		OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (articles L 271-4 à L 271-6 du CCH)							
		 AMIANTE	 PLOMB DANS LES PEINTURES (CREP)	 TERMITES	 INSTALLATION DE GAZ	 PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)	 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	 INSTALLATION ELECTRIQUE	 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
Territoire concerné		Ensemble du territoire	Ensemble du territoire	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)*	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Ensemble du territoire	Ensemble du territoire
Immeubles concernés		Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du PC)	Immeubles construits avant le 1/01/1949	Immeubles bâtis	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	Immeubles bâtis	Tous immeubles	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées
Transactions concernées	Vente	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui (3)	Oui	Oui	Oui (depuis le 1/01/2011)
	Location	Non mais... (1)	Oui	Non	Non	Oui (3)	Oui	Non	Non
Usages concernés	Habitation	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Professionnel/commercial	Oui	Non	Oui	Non	Oui (4)	Oui (6)	Non	Non
Parties concernés pour les immeubles collectifs	Parties communes	Oui (1)	Non (2)	Non	Non	Non (5)	Oui	Non	Non (7)
	Parties privatives	Oui (1)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non (7)
Durée de validité du document		Illimitée	- Si présence de plomb < à certains seuils réglementaires (ou absence de plomb) : illimitée - Si présence de plomb > à certains seuils réglementaires : - vente : 1 an - location : 6 ans	Moins de 6 mois à la date de l'acte de vente (acte authentique)	3 ans	10 ans	6 mois	3 ans	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)

	 AMIANTE	 PLOMB DANS LES PEINTURES (CREP)	 TERMITES	 INSTALLATION DE GAZ	 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)	 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	 INSTALLATION ÉLECTRIQUE	 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
Nature du document	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante (rapport(s) de repérage et/ou fiche récapitulative du DTA, selon le type d'immeuble objet de la vente)	- constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	. état relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	. état des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente	. diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	. état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	. état des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente	. diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente
Sanction(s)	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés . manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur	. l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés	. impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - obligation pour l'acquéreur de mettre en conformité l'installation dans un délai d'1 an après l'acte authentique

RAPPELS :

* Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération du 19/04/2011 du conseil général de Guadeloupe (JO du 20/05/2011)

(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 CSP) ;

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).

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

(4) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces **depuis le 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours**.

(5) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement **dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012** (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1^{er} juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique).

(6) 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.

(7) L'immeuble collectif, soumis ou non au statut de la copropriété, n'est pas expressément visé mais n'est pour autant pas exclu du dispositif selon le cas, l'obligation de diagnostic ANC concernant « la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées ».

ATTENTION : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire **depuis le 1^{er} novembre 2007** (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité).