



Sommaire

<u>AVANT-PROPOS</u>	1
<u>1. QUELS SONT LES « DIAGNOSTICS » POUVANT (OU QUI POURRONT) ÊTRE EXIGÉS ?</u>	1
1.1. LES DIAGNOSTICS RATTACHÉS AU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE	1
1.1.1. Qu'est ce que le « dossier de diagnostic technique » (DDT) ?	1
1.1.2. Le contenu du dossier de diagnostic technique	2
1.1.3. La réglementation applicable aux documents du DDT	2
1.1.4. Les prochains autres diagnostics du DDT	6
1.2. LES AUTRES DIAGNOSTICS	6
1.2.1. Le diagnostic technique de copropriété	7
1.2.2. Le diagnostic de « décence »	7
1.2.3. Le diagnostic « habitabilité »	7
1.2.4. Le diagnostic « Robien »	7
1.2.5. Le mesurage « loi Carrez »	8
1.3. LES AUTRES INFORMATIONS « TECHNIQUES OU ENVIRONNEMENTALES » OBLIGATOIRES	8
1.3.1. L'information concernant les installations classées	8
1.3.2. L'information concernant l'éventuelle exploitation d'une mine	9
1.3.3. L'information concernant les sinistres	9
1.3.4. Les documents techniques de la copropriété	9
1.3.5. L'information sur le bornage	10
1.3.6. L'information sur les piscines	10
<u>2. DEPUIS QUAND (OU QUAND) LES DIAGNOSTICS SONT-ILS (SERONT-ILS) RÉELLEMENT OBLIGATOIRES ?</u>	11
2.1. À PARTIR DE QUAND ?	11
2.2. POUR QUELLES LOCATIONS ?	11
2.3. POUR QUELS BIENS ?	12
2.3.1. Incidence de l'affectation et/ou la nature du bien à vendre ou à louer	12
2.3.2. Incidence de la localisation du bien	15
2.3.3. Incidence de la date de construction du bien	16
<u>3. QUEL DOIT ÊTRE LE CONTENU DES DIAGNOSTICS ET DES INFORMATIONS À DONNER ?</u>	18
3.1. LES DIAGNOSTICS	18
3.1.1. Les diagnostics du DDT	18
3.1.2. Les diagnostics hors DDT	21
3.2. L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	21



3.3. LES INFORMATIONS	22
3.3.1 Les installations classées	22
3.3.2. Les mines	23
3.3.3 Les sinistres	23
3.4. LES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA VENTE D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ	24
3.4.1. La superficie du lot	24
3.4.2. Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété (DTC)	24
3.4.3. Les diagnostics du DDT	24
4. COMMENT RÉALISER LES DIAGNOSTICS ET BIEN REMPLIR L'OBLIGATION	
<u>D'INFORMATION ?</u>	27
4.1. LE DIAGNOSTIQUEUR PROFESSIONNEL	27
4.1.1. Les qualités requises du diagnostiqueur	27
4.1.2. Les obligations du diagnostiqueur	28
4.1.3 La prise en charge des diagnostics.	29
4.2 L'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES RISQUES	29
4.2.1. Où trouver l'information ?	30
4.2.2. Comment bien remplir le formulaire réglementaire ?	30
4.3. POUR LES AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER	32
4.3.1. Les documents techniques de la copropriété	32
4.3.2. Les installations classées	32
4.3.3. Les sinistres	32
4.3.4. Mesurage Loi Carrez	33
5. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS UNE FOIS LES DIAGNOSTICS RÉALISÉS ?	34
5.1. LES INFORMATIONS À DONNER AUX TIERS	34
5.1.1 En présence d'un CREP « positif »	34
5.1.2. En présence d'un état parasitaire « positif »	34
5.2. LES TRAVAUX À RÉALISER	34
5.2.1. Les travaux à la charge du propriétaire	34
5.2.2. Les travaux pouvant être imposés par l'administration	36
5.2.3. Possibilité de négocier entre le vendeur et l'acquéreur ?	36
5.3. QUEL EST (OU SERA) LE FORMALISME À RESPECTER POUR LA VENTE ET/OU	
LA LOCATION ?	37
5.3.1. La mise à disposition des documents au candidat acquéreur ou à	
l'éventuel locataire.	37
5.3.2. La communication des informations	38
5.3.3 Les documents à annexer aux actes entre les parties	39
5.3.4. Les clauses à insérer dans les actes	41
6. PEUT-ON SE PRÉVALOIR D'UN ÉTAT OU D'UN DIAGNOSTIC	
<u>ANTÉRIEUREMENT RÉALISÉ ?</u>	43
6.1. POUR LE CREP	43
6.1.1. Un CREP « négatif » a été préalablement réalisé	43
6.1.2. Un CREP positif a été préalablement réalisé	44
6.1.3. Un « ERAP » a été préalablement réalisé.	44



6.2. POUR LE DIAGNOSTIC AMIANTE	44
6.3. POUR L'ÉTAT DES RISQUES	45
6.4. POUR L'ÉTAT PARASITAIRE	45
6.5. POUR L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ	45
6.6. POUR LE MESURAGE LOI CARREZ	45
7. QUELLES SONT LES SANCTIONS ATTACHÉES AUX DIAGNOSTICS ?	46
7.1. POUR LE VENDEUR	46
7.1.1. Les sanctions légalement et expressément prévues	46
7.1.2. Les sanctions auxquelles il faut songer	47
7.2. POUR LE BAILLEUR	51
7.2.1 Les sanctions légalement prévues	51
7.2.2. Les sanctions auxquelles il faut songer	51
7.3. POUR LE MANDATAIRE	51
7.3.1. Rédaction des actes	51
7.3.2. Devoir de conseil	52
7.3.3. Diagnostic irrégulier	53
7.4. POUR LE DIAGNOSTIQUEUR	53
7.4.1. Fourniture d'un diagnostic erroné	53
7.4.2. Fourniture d'un diagnostic mal réalisé	54
7.4.3. Défaut de conseil	54
DOCUMENTS ANNEXES	55
RUBRIQUES DE L'ÉTAT DESCRIPTIF « DE ROBIEN »	56
FORMULAIRE TYPE CONFORMITÉ AUX NORMES DE SURFACES ET D'HABITABILITÉ	59
NORMES DE SURFACE ET D'HABITABILITÉ PRÊT À TAUX 0 (DÉCRET N° 2005-69 DU 31 JANVIER 2005)	60
MODÈLE D'ÉTAT DES RISQUES	63
ARRÊTÉ DU 25 AVRIL 2006 RELATIF AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	65
EXEMPLE D'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	79
FORMULAIRE TYPE ÉTAT PARASITAIRE	83
FORMULAIRE TYPE DÉCLARATION EN MAIRIE (TERMITES)	85
NOTICE EXPLICATIVE (TERMITES)	86
MODÈLE DE CLAUSE – ASSAINISSEMENT	88
MODÈLE DE CLAUSE – PLOMB	90
MODÈLE DE CLAUSE – AMIANTE	92
MODÈLE DE CLAUSE – TERMITES	94
MODÈLE DE CLAUSE – GAZ	96
TABLEAU DES TEXTES DE RÉFÉRENCE	98