



depuis 2001

SIRET 435 099 189 00027

Diagnostic immobilier

CSPS, Pollution sols

[contact@alcor-controles.fr](mailto:contact@alcor-controles.fr)

[www.alcor-controles.fr](http://www.alcor-controles.fr)

19, rue Saint Alexandre

71100 Chalon-sur-Saône

Tél. 03 85 480 217

6, rue Robert Delaunay

21000 Dijon

Tél. 03 80 410 410

149, av. du Maine

75014 Paris

Tél. 01 45 397 151

## Diagnostiques immobiliers ALCOR, présentation

### Vos obligations en tant que vendeur ou bailleur d'un bien immobilier

	Bien	Depuis	Zones	La Loi	Validité
<b>Diagnostic immobilier Amiante</b>	Tous types de constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997	1er septembre 2002	France entière	A joindre au compromis de vente. Décret du 7 février 1996 modifié par le décret du 2 mai 2002	Validité diagnostic amiante Illimité si absence d'amiante
<b>Diagnostic immobilier Plomb (CREP)</b>	Tous types de constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949	Décret n.2006-474 du 25 avril 2006	France entière	A joindre au compromis de vente. Loi du 29 juillet 1998 et décrets d'applications. Loi du 9 août 2004. Au 12 août 2008 obligatoire pour location	Validité diagnostic plomb Si présence détectée 1 an (vente) 6 ans (location) sinon illimité
<b>Diagnostic de Performance Energétique (DPE)</b>	Tout bâtiment ou partie de bâtiment sauf : constructions provisoires de 2 ans ou moins, lieux de culte, bâtiments à usage principal industriel ou agricole ou artisanal, bâtiments indépendants de moins de 50 m <sup>2</sup> de SHOB, monuments historiques	1er novembre 2006 (vente) 01 juillet 2007 (location)	France entière	Le diagnostic de performance énergétique DPE est à joindre au compromis de vente ou à la signature du bail	Validité diagnostic DPE 10 ans 5 ans location
<b>Diagnostic immobilier Electricité</b>	Tous types d'habitation	1er janvier 2009 (vente)	France entière	Concerne toute installation électrique de plus de 15 ans. A joindre à l'acte de vente. Nota : Le diagnostic électrique ne constitue pas un contrôle de la conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur, il a un rôle informatif	Validité diagnostic électrique 3 ans
<b>Diagnostic immobilier Gaz</b>	Tous types d'habitation	1er novembre 2007 (vente)	France entière	Concerne toute installation individuelle de plus de 15 ans. Production d'eau chaude ou de chaleur, appareils de cuissons. Contrôle visuel de : tuyauterie, raccordement, ventilation et combustion. A joindre à l'acte de vente.	Validité diagnostic gaz 3 ans
<b>Mesurage Loi Carrez</b>	Uniquement les lots de copropriété quelque soient leurs usages	19 juin 1997		A joindre au compromis de vente. Article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 relatif aux copropriétés	Validité diagnostic Loi Carrez Illimité si non modifié
<b>Superficie Loi Boutin</b>	Uniquement maisons ou appartements loués	27 mars 2009	France entière	Loi Boutin article 78	Validité superficie Loi Boutin Illimité si non modifié
<b>Diagnostic immobilier Etat des risques et pollutions (ERP)</b>	Tous types de constructions	1er juin 2006 (vente et location)	France entière	L'état des risques et pollutions est à joindre au compromis de vente ou à la signature du bail	Validité diagnostic ERP 6 mois

# Le diagnostic amiante

Le diagnostic amiante permet d'**informer les acquéreurs sur la présence d'amiante** dans le bien à vendre. Il consiste en un repérage visuel et non destructif des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ce rapport doit être annexé à la promesse de vente et à défaut à l'acte de vente.

L'amiante est un minéral largement utilisé dans la construction. Tous les immeubles (maisons, appartements, locaux commerciaux) dont le **permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997** sont concernés par ce diagnostic obligatoire. Si le diagnostic amiante est négatif sa durée de validité est illimitée (sauf en cas de travaux). Il sera toutefois nécessaire de faire contrôler l'état de dégradation des matériaux de la liste A (flocages, calorifugeages, faux plafonds) sous 3 ans et suivre les prescriptions.

< **Vous faites partie d'une copropriété ?** Votre syndic doit faire réaliser un [Diagnostic Technique Global \(DTG\)](#).

< **Vous souhaitez faire réaliser des travaux ?** Un [repérage amiante avant travaux](#) est nécessaire afin de sécuriser vos ouvriers ou artisans.

< **Vous louez un bien ?** Vous devez tenir à disposition de votre locataire un Diagnostic Amiante Parties Communes (DAPP)

Attention, ce n'est pas parce que vous disposez d'un constat amiante négatif que le logement ne contient pas d'amiante ! Le repérage réalisé lors d'une vente repose sur des listes de matériaux définies et se limite aux éléments visuels sans sondage destructif. Autrement dit, si le matériau ne figure pas sur la liste, il ne fait l'objet d'aucun diagnostic. Un **repérage complémentaire** est nécessaire en cas de travaux ou de rénovation.

## Risques suite à une exposition à l'amiante ?

L'amiante n'est pas forcément synonyme de **risque immédiat** lorsqu'il est en bon état, à condition de **ne pas y toucher**. L'amiante se révèle réellement dangereuse lorsque le matériau est dégradé, susceptible de dégager des fibres pouvant être inhalées, ou lorsqu'on intervient dessus (des travaux par exemple). Toutes les constructions contenant de l'amiante remontent maintenant à au moins 20 ans. Plus le temps passe et plus ces matériaux ont des chances d'être dégradées. En savoir plus sur les risques de l'amiante avec le l'INRS : [Dossier Amiante](#).

Pour rappel, avant de percer, gratter, poncer ou décaper un matériau, présent dans votre logement, il est nécessaire de réaliser un [repérage amiante](#) afin de vous protéger ou protéger votre artisan. **Si vous souhaitez réaliser vous-même de menus travaux**, sans réaliser de diagnostic en amont, une plaquette du ministère du logement recommande aux particuliers de se protéger à minima d'un masque FFP3. Le ministère conseille de travailler en extérieur, dans la mesure du possible, d'aspirer à la source et de revêtir des équipements de protection (gants et combinaison) jetables. Attention, l'utilisation des masques reste encore aujourd'hui discutable.

# Comment est réalisé le repérage amiante ?

Le repérage consiste en la recherche, l'identification et la localisation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Puis de l'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits des listes A et B.

## Listes A et B

Voici les listes des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ils sont classés dans le rapport dans deux listes : A et B.

- Liste A : flocages, calorifugeages, faux-plafonds
- Liste B : enduits, panneaux, dalles de sol, conduits, joints, revêtements durs, clapets,...

**La liste A** a pour objectif de repérer et résorber les situations les plus à risques, libérant spontanément des fibres d'amiante. Si les matériaux de la liste A sont dégradés, le propriétaire sera dans l'obligation, selon le résultat du rapport, de faire réaliser un **désamiantage ou des mesures d'empoussièrement** (pour un diagnostic plus approfondi). Si le risque de dégradation est faible, le diagnostic devra être refait au bout de 3 ans.

**La liste B** comprend l'ensemble des matériaux accessibles sans travaux destructifs et pouvant émettre des fibres lors d'actions mécaniques consécutives à des opérateurs d'entretien et de maintenance. Les résultats du rapport de diagnostic, sur les éléments de la liste B, sont seulement des **préconisations et non des obligations**.

Si le **résultat du diagnostic est négatif** (pas de présence d'amiante dangereuse pour les occupants), la validité du diagnostic immobilier amiante est illimitée.

## Principaux textes réglementaires :

[Arrêté du 14 décembre 2010](#) portant agrément d'organismes habilités à procéder aux mesures de la concentration en poussières d'amiante des immeubles bâtis.

[Article R1334-14](#) du Code de la Santé Publique.

[Annexe 13-9](#) modifié par le [Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011](#)

Retrouvez les principaux textes de lois sur : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) et [service-public.fr](http://service-public.fr).

# Constat de risque d'exposition au plomb

Le diagnostic plomb également appelé Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) a pour objectif de mesurer la **présence en plomb dans les peintures d'un logement** à la vente. L'ensemble des revêtements du bien sont contrôlés. Ce diagnostic intervient dans la **lutte contre le saturnisme**, maladie qui peut être engendrée par l'ingestion de plomb. Ce matériau peut être présent dans les peintures mais également dans l'eau et dans l'air (pollution sous forme de poussières). Tous les logements à usage d'habitation, construits avant 1949, sont concernés par ce diagnostic. En cas de présence de plomb, le diagnostic est valable 1 an. En l'absence de peintures contenant du plomb, le CREP a une durée de validité illimitée.

## Absence de CREP dans un compromis de vente

Si l'acquéreur découvre la présence de plomb, il peut saisir le tribunal et demander la diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente. Il est donc très important de faire réaliser le constat plomb en amont de la vente afin de pouvoir réagir rapidement si des travaux sont nécessaires avant la transaction.

## Revêtements concernés par le CREP

Le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Ainsi tous les locaux n'étant pas des **pièces de vie** (cave, garage grenier par exemple) n'entrent pas dans le cadre du constat plomb. Cependant des cas particuliers existent. Si une chambre est aménagée dans un ancien grenier et qu'il est nécessaire de traverser celui-ci pour y accéder, il sera donc obligatoire d'intégrer le grenier dans le périmètre du diagnostic plomb. Voici comme exemple une maison construite avant 1949. Toutes les parties signalées avec un point rose doivent être contrôlées par votre diagnostiqueur.

## Principaux textes réglementaires :

**Sous-section 2** : Constat de risque d'exposition au plomb du **Code de la santé publique**

**Arrêté du 19 août 2011** relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Retrouvez les principaux textes de lois sur : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) et [service-public.fr](http://service-public.fr) .

# Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) estime la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'une maison ou d'un appartement. Il permet d'**informer les propriétaires sur la consommation estimée du logement**. Le DPE concerne **tous les biens immobiliers** : maisons individuelles, neuves, anciennes ou encore les appartements. Cependant, il existe certaines **exceptions**. Le rapport de DPE est **valable 10 ans**. Il est parfois conseillé de refaire le DPE même si celui-ci reste valide. En effet, le DPE a été revu et corrigé en 2012 et prend à présent en compte plus de critères. En cas de travaux de rénovation, la classe énergétique du bien peut évoluer et être améliorée. Si le nouveau DPE est meilleur que l'ancien, il favorisera alors la vente.

## Le DPE est-il un diagnostic obligatoire ?

Depuis le 1er novembre 2006, le **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** doit être fourni pour la vente ou la location d'un logement. Depuis le 1er janvier 2011, le classement énergétique **doit être mentionné dans toutes les annonces immobilières**.

## Bâtiments non concernés :

Selon la réglementation, les catégories de bâtiments suivants sont exemptées de la réalisation de DPE :

- Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans
- Les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement
- Les bâtiments servant de lieux de culte
- Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine

## Principaux textes réglementaires :

**Section 1** : Diagnostic de performance énergétique du **Code de la construction et de l'habitation**.

**Sous-section 1** : Dispositions générales du **Code de la construction et de l'habitation**.

**Paragraphe 2** : Les vices du consentement du **Code civil**.

**Arrêté du 15 septembre 2006** relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Retrouvez les principaux textes de lois sur : **legifrance.gouv.fr** et **service-public.fr** .

# Le Diagnostic Electricité

Le diagnostic électricité vérifie l'état de l'installation électrique d'un bien mis en vente. Il évalue les risques pouvant porter atteinte à la **sécurité des biens et des personnes**. Ce diagnostic est obligatoire pour tous les logements, bâtiments, appartements ou maisons étant équipés d'une installation intérieure électrique de plus de 15 ans. La durée de validité du rapport est de **3 ans**. Ce diagnostic ne préconise pas de travaux c'est seulement un diagnostic de sécurité.

## Principaux textes réglementaires :

Article L134-7 modifié par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006.

Section 3 : Etat de l'installation intérieure d'électricité du Code de la construction et de l'habitation.

Arrêté du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.

Retrouvez les principaux textes de lois sur : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) et [service-public.fr](http://service-public.fr).

# Le Diagnostic Gaz

Le diagnostic gaz est un contrôle de toutes les **installations fixes** alimentées en gaz naturel, air propané, air butané ou GPL et à un repérage des éventuelles anomalies. Il a pour objectif de **sécuriser les biens et les personnes**. Les biens concernés sont ceux équipés d'une installation de gaz ayant **plus de 15 ans**. Même si le gaz n'est plus utilisé, le diagnostic est obligatoire. Ce diagnostic, réalisé lors de la vente d'un bien immobilier, est **valable 3 ans**.

## Anomalies de gaz

Le réseau EX'IM a réalisé une étude sur les anomalies de gaz les plus relevées dans les logements français. La liste ci-dessous correspond à une enquête de 2017. Selon cette étude, 59% des installations de gaz présentent au moins une anomalie.

## Que se passe-t-il en cas d'anomalie ?

Les anomalies relevées par le technicien sont classées selon trois catégories de dangerosité : **risque potentiel (A1)**, **situation dangereuse (A2)**, ou **danger grave immédiat (DGI)**. En cas de DGI, **le technicien doit condamner immédiatement**, de façon totale ou partielle selon le cas, l'installation de gaz. Celle-ci ne pourra être remise en service que lorsque le défaut sera corrigé.

## Principaux textes réglementaires :

**Section 2** : Sécurité des installations intérieures de gaz du **Code de la construction et de l'habitation**.

**Section 2** : Etat de l'installation intérieure de gaz habitation. Arrêté modifiant l'**arrêté du 6 avril 2007** modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Arrêté du 6 avril 2007** définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz.

**Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016** relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location.

Retrouvez les principaux textes de lois sur : **legifrance.gouv.fr** et **service-public.fr** .



# Le mesurage Loi Carrez

Le vendeur d'un **lot de copropriété** doit mentionner la **superficie privative** dans tous les documents relatifs à la vente. Ce mesurage consiste à calculer la surface ainsi que la hauteur sous plafond du logement. Les lois, mises en application permettent également de vérifier la consistance de la copropriété. Il a une durée de **validité illimitée** sauf en cas de travaux modifiant la surface privative. Ce mesurage est **obligatoire** pour les biens, appartements ou maisons, situés en copropriété. Les **locaux commerciaux**, locaux à usage professionnels, maisons individuelles ou maisons faisant partie d'un **lotissement** sont également des biens concernés par la réglementation, s'ils font partie d'une copropriété. Certains logements ne sont pas concernés par la loi Carrez : appartements et maisons vendus sur plans.

**Vous louez un logement ?** Vous devez faire réaliser un mesurage « Loi Boutin ».

## Risques d'un mesurage mal réalisé ou absent

Si le mesurage est mal réalisé (c'est à dire si celui-ci comporte plus de 5% de marge d'erreur), le vendeur l'ayant réalisé peut être poursuivi par le nouvel acquéreur. Selon la loi Carrez, le vendeur peut se voir condamner à une **restitution proportionnelle du prix de vente**. L'acquéreur bénéficie d'un an, après la signature du bail de vente, pour attaquer le vendeur du bien.

## Faut-il faire appel à un professionnel ?

Mieux vaut confier le mesurage à un professionnel. Car en cas d'erreur supérieure à 5% de la surface privative, l'acquéreur peut saisir le tribunal et réclamer une restitution proportionnelle du prix de vente. Autant dire que dans les zones tendues, où le prix du mètre carré s'est envolé ces deux dernières décennies, ces contentieux sont légion et nourrissent une copieuse jurisprudence.

## Comment calculer la surface privative d'un logement ?

Le mesurage de la surface privative d'un logement peut paraître simple, cependant il existe quelques particularités à connaître. **La hauteur sous-plafond, de 1m80**, est calculée entre le sol plancher et tout obstacle en hauteur, que ce soit un plafond ou une avancée. Pour les **placards**, seule la partie intérieure est à comptabiliser si son plancher est au même niveau que celui de la pièce. Les **cages d'escalier** sont exclues du calcul de la surface. Néanmoins, les parties sous l'escalier présentant une hauteur supérieure à 1m80 sont comptabilisées. Certaines **surfaces sont**

à déduire du calcul de la loi carrez : les murs, cloisons, marches, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

## Principaux textes réglementaires :

Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

Décret n°97-352 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Retrouvez les principaux textes de lois sur : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) et [service-public.fr](http://service-public.fr) .

# L'Etat des risques et pollutions (ERP)

L'ERP vise à informer tout acquéreur ou locataire sur les **risques** naturels, miniers, technologiques, sismiques, de présence de radon et de pollution des sols auxquels le bien pourrait être exposé. **Tous les biens immobiliers** bâtis ou non bâtis (terrains nu) sont concernés par cette obligation. Ce diagnostic doit être intégré au sein du **Dossier de Diagnostics Technique (DDT)** et remis au locataire ou au nouvel acquéreur. Il doit être **annexé à la promesse de vente ou au bail de location**. Ce diagnostic est valable pour une durée de **6 mois** en cas de vente.

## Le formulaire ERP est composé de 5 catégories

Le document conforme à la réglementation permet de répondre aux cinq questions suivantes :

- Le logement est-il situé sur une zone de prévention des **risques naturels** ?
- L'immeuble est-il placé dans le périmètre d'un plan de prévention des **risques miniers** ?
- Le bien immobilier est-il construit dans un périmètre de prévention des **risques technologiques** ?
- Quelle est la situation de l'immeuble au regard du **zonage sismique réglementaire** ?
- L'immeuble est-il situé dans une commune touchée par le **radon** ?

## Qui délimite les zones de prévention ?

Toutes les zones sont arrêtées par le préfet de chaque **département**. Ces arrêtés relatifs à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers sont consultables en **préfecture** ou sur leurs sites internet. Le site web **[georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)** (créé par le Ministère de la transition écologique et solidaire) vous permet également de mieux connaître les risques de votre territoire. Vous pouvez également vous informer sur votre logement en consultant en préfecture le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs** dit DDRM.

## Quels sont les risques en cas d'absence d'ERP ?

Si le logement est situé dans une zone à risques, en l'absence du formulaire ERP, le nouvel acquéreur peut demander au tribunal de grande instance la **diminution du prix de vente**, voire l'annulation de la vente. Si un locataire découvre que son logement fait partie d'une zone à risques mais que l'ERP ne faisait pas parti du bail, il peut demander des **dommages et intérêts**.

## Principaux textes réglementaires :

Article L125-5 et Article R125-24 du Code de l'environnement.

Retrouvez les principaux textes de lois sur : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) [service-public.fr](http://service-public.fr) et [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) .



depuis 2001

SIRET 435 099 189 00027

Diagnostic immobilier

CSPS, Pollution sols

[contact@alcor-controles.fr](mailto:contact@alcor-controles.fr)

[www.alcor-controles.fr](http://www.alcor-controles.fr)

19, rue Saint Alexandre  
71100 Chalon-sur-Saône  
Tél. 03 85 480 217

6, rue Robert Delaunay  
21000 Dijon  
Tél. 03 80 410 410

149, av. du Maine  
75014 Paris  
Tél. 01 45 397 151