









| À jour au 25/07/2019 | Territoires concernés | Immeubles concernés | Transactions concernées | | Usages concernés | | Parties concernées pour les immeubles collectifs | | Durée de validité du document | Nature du document | Sanction(s) |
|---|---|---|-------------------------|----------|------------------|-------------|--|--------------------|--|---|--|
| | | | Vente | Location | Habit. | Prof./comm. | Parties communes | Parties privatives | | | |
|  Amiante | Ensemble du territoire | Immeubles construits avant le 01/07/1997 (date du permis de construire) | oui | oui (1) | oui | oui | oui | oui | Illimitée (<i>sauf diagnostics antérieurs à 2013</i>) | Les rapports possibles sont : Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (DTA / DAPP) ⁽¹⁾ | Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés |
|  Plomb dans les peintures (CREP) | Ensemble du territoire | Immeubles construits avant le 01/01/1949 | oui | oui | oui | non | oui (2) | oui | Si présence de plomb supérieure au seul réglementaire : - Vente : 1 an - Location : 6 ans - Absence de durée de validité pour les parties communes. Si présence de plomb inférieure au seuil réglementaire ou absence de plomb : illimitée | Constat de risque d'exposition au plomb | - 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. |
|  Termites | Zones délimitées par arrêtés préfectoraux | Immeubles bâtis | oui | non | oui | oui | non (3) | oui | 6 mois | État relatif à la présence de termites. | Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés |
|  Mérulle | Zones délimitées par arrêtés préfectoraux | Immeubles bâtis | oui | non | oui | oui | oui | oui | Sans objet | Information sur la présence d'un risque de mérulle | Pas de sanction fixée |
|  Gaz | Ensemble du territoire | Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans | oui (4) | oui (4) | oui | non | non | oui | - Vente : 3 ans - Location : 6 ans | État des installations intérieures de gaz | - Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Pas de sanction spécifique pour le bailleur mais attention au décret sur le logement décent |
|  Électricité | Ensemble du territoire | Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans | oui (5) | oui (5) | oui | non | non | oui | - Vente : 3 ans - Location : 6 ans | État des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente ou de la location | - Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Pas de sanction spécifique pour le bailleur mais attention au décret sur le logement décent |

| À jour au 25/07/2019 | Territoires concernés | Immeubles concernés | Transactions concernées | | Usages concernés | | Parties concernées pour les immeubles collectifs | | Durée de validité du document | Nature du document | Sanction(s) |
|---|--|--|----------------------------|----------|---------------------|-----------------|---|-----------------------|--|---|---|
| | | | Vente | Location | Habit. | Prof./ comm. | Parties communes | Parties privatives | | | |
|  Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués | Zone faisant l'objet d'un PPR, zone de sismicité ou à potentiel radon, secteur d'information sur les sols (3) | Tous les immeubles | oui (6) | oui (6) | oui | oui | oui | oui | 6 mois | État des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet | L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de prix |
|  Performance énergétique (DPE) | Ensemble du territoire | Immeubles bâtis | oui (7) | oui (7) | oui | oui (8) | non (9) | oui | 10 ans | Diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location | - Aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur (10) |
|  Assainissement non collectif | Ensemble du territoire | Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées | oui | non | oui | non | non (11) | non (11) | Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (<i>acte authentique</i>) | Diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente | - 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'un an après l'acte authentique |

RAPPELS : *Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération CR/13-680 du 14/06/2013 du conseil régional de Guadeloupe abrogeant la délibération CR/11-373 (JO du 30/07/2013) ; en Martinique (DPE-M) : cf. délibération n° 13-1219-1 du 28/06/2013 du conseil régional de Martinique (JO du 31/08/2013).

(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. 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. Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble. En attente du décret prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014 visant à intégrer le diagnostic amiante dans le DDT locatif (Art. 3-3 L 89).

(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. En location, le propriétaire devra tout mettre en œuvre pour supprimer le risque d'exposition.

(3) Dans le cadre de la vente d'un immeuble dans sa totalité, il pourra être demandé au propriétaire vendeur de faire réaliser un état parasitaire des parties communes, sachant qu'il n'y a pas d'obligation réglementaire.

(4) Si le propriétaire est en possession d'un certificat de conformité de l'installation gaz de modèle 2 ou 4 de moins de trois ans, visé par un organisme agréé par le ministère en charge de l'industrie, alors ce certificat se substitue au diagnostic qu'il n'y a pas lieu de faire réaliser.

(5) Si le propriétaire est en possession d'un Consuel (attestation de conformité), il y a lieu de vérifier dans quel cadre cette attestation a été réalisée. Dans le cadre immeuble « neuf » cela signifie que toute l'installation est neuve ; le Consuel est valable 15 ans, dans le cadre d'immeuble « existant », le Consuel a pour valeur de diagnostic de l'installation électrique et sa validité est de 2 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

(6) L'article L. 125-7 du code de l'environnement qui concerne les secteurs d'information sur les sols (SIS) vise « le vendeur ou le bailleur du terrain ».

(7) 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.

(8) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces **depuis le 1^{er} janvier 2012 et au plus tard le 13 juillet 2013 pour les baux en cours**.

(9) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement **avant le 1^{er} janvier 2017** (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).

(10) Le DPE deviendra opposable au bailleur et au vendeur à compter du 1^{er} janvier 2021, à l'exception de ses recommandations (simple valeur informative).

(11) 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 ».

La certification des diagnostiqueurs est obligatoire **depuis le 1^{er} novembre 2007** (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité). Cette certification des techniciens a été réformée en 2012 avec notamment l'instauration de mentions pour le plomb dans les peintures et la performance énergétique, puis en 2017 avec l'instauration d'une mention pour l'amiante.

- Pour la compétence « plomb dans les peintures », la certification dite « sans mention » (validant les compétences pour réaliser les CREP) est suffisante.

- Pour la compétence « performance énergétique », **c'est l'usage de l'immeuble qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour la performance énergétique :**

- certification « DPE sans mention » : DPE pour tout lot d'un immeuble à usage principal d'habitation et les attestations de prise en compte de la réglementation thermique ;

- certification « DPE avec mention » : DPE pour les lots des immeubles à usage principal autre qu'habitation, DPE à l'immeuble en plus des diagnostics ne nécessitant pas la mention précitée.

- Pour la compétence "amiante", **c'est le type de bien qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour l'amiante :**

- certification « amiante avec mention » : tous les repérages de la certification « amiante sans mention » + listes A et B des IGH, des ERP (catégories 1 à 4) et des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes + liste C + Examens visuels après travaux de retrait ou confinement

- certification « amiante sans mention » : listes A et B pour tous les bâtiments autres que ERP (cat 1 à 4).