

Le dossier de diagnostic technique en matière de vente

Prévu à l'origine dans l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, le dossier de diagnostic technique, dont le contenu est aujourd'hui codifié dans le code de la construction et de l'habitation, réunit les documents que le vendeur doit obligatoirement présenter à l'acquéreur au plus tard au moment de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, et ce quelle que soit la destination du bien (habitation, bureaux, commerces).

Depuis cette ordonnance, la liste des documents obligatoires a été complétée afin de toujours plus sécuriser les transactions immobilières pour l'acquéreur. Seront traités dans cette fiche les diagnostics et documents à inclure obligatoirement dans le DDT qui sera joint à la promesse de vente ou à l'acte de vente.

LE CONTENU DU DDT

Celui-ci se compose des documents énumérés à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Constat de risque d'exposition au plomb : pour la vente d'un bien à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Durée de validité : illimitée en l'absence de plomb, sinon 1 an

Etat amiante : pour la vente d'un bien dont le permis a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Durée de validité : illimitée

Etat termites : pour la vente d'un bien situé en zone à risque, déterminée selon arrêté préfectoral.

Durée de validité : 6 mois

Etat gaz : pour les biens à usage d'habitation comportant une installation de gaz réalisée depuis plus de 15 ans.

Durée de validité : 3 ans

Etat des risques (naturels, miniers, technologiques, radon, etc.) : pour la vente d'un immeuble situé en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité ou dans une zone à potentiel radon ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Durée de validité : 6 mois mais il sera actualisé au jour de la promesse de vente

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

- pour tout bâtiment d'habitation individuelle sauf ceux exclus à l'article R. 126-15 du code de la construction et de l'habitation (habitations provisoires, surface de plancher inférieure à 50m², etc.) ;
- pour les bâtiments d'habitation collective, seulement si le permis a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 ;
- n'est pas requis pour la vente d'un immeuble à construire.

Durée de validité :

- o 10 ans pour une habitation individuelle ;
- o 10 ans pour les bâtiments d'habitation collective, sauf si un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 a classé le bâtiment en A, B ou C.

Audit énergétique : pour les biens classés F ou G dans le DPE (pas obligatoire pour la vente d'un lot de copropriété et pour la vente d'immeuble à construire).

Durée de validité : 5 ans

ATTENTION : à compter du 1^{er} janvier 2025, l'obligation s'imposera aux mono-proprétaires de biens classés E, puis aux mono-proprétaires de biens classés D à compter du 1^{er} janvier 2034.

Fiche pratique

Etat électricité : pour les biens à usage d'habitation lorsque l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Durée de validité : 3 ans

Document de contrôle des installations d'assainissement non collectif : pour la vente d'un immeuble à usage d'habitation pourvu d'une installation d'assainissement individuelle.

Durée de validité : 3 ans

Document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées : pour la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves de baignade en Seine.

Durée de validité : 10 ans

Document d'informations sur une zone de bruit : pour la vente d'un bien situé en zone de bruit selon le plan d'exposition au bruit (notamment les bruits aériens).

Durée de validité : non précisée

Document sur la conformité de l'appareil de chauffage : pour la vente d'un bien situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère (PPA).

Durée de validité : illimitée

LES SANCTIONS ENCOURUES

Le vendeur a une obligation générale d'information envers l'acheteur et la communication du DDT va permettre à ce dernier d'avoir une idée précise des caractéristiques du bien qu'il achète en mettant en valeur ses qualités et ses défauts. Ainsi, l'absence d'un document du DDT ou un contenu erroné vont ouvrir à l'acquéreur des recours pour obtenir l'indemnisation du préjudice subi.

Si le document est manquant

En l'absence du diagnostic plomb, de l'état amiante, termites, gaz ou électricité, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachée correspondante et la clause d'exonération de vices cachés sera inefficace.

En l'absence du document d'information sur une zone de bruit et de l'état des risques, l'acquéreur pourra demander la résolution du contrat ou une diminution du prix. A cette option, s'ajoutent également pour l'état des risques le report du délai de réflexion (en l'absence de promesse de vente ou de contrat préliminaire) et du délai de rétraction de l'acquéreur au lendemain du jour de sa communication.

L'absence de l'audit énergétique entraîne pour sa part la responsabilité contractuelle du vendeur, qui pourra être condamné à la résolution ou à l'annulation de la vente.

Si le document est erroné

Le plus souvent, c'est l'acquéreur qui, après avoir pris possession de son bien, va constater que les diagnostics qui lui ont été communiqués sont erronés. Afin d'être indemnisé du préjudice subi, il pourra rechercher la responsabilité du diagnostiqueur, ou de l'auditeur dans le cas de l'audit énergétique, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, celui-ci ayant été mandaté par le vendeur.

Concernant la responsabilité du vendeur, le non-professionnel de bonne foi, qui n'avait donc pas connaissance du vice, bénéficiera de la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés prévue dans l'acte de vente, au contraire du vendeur professionnel.

En cas d'audit énergétique erroné, la responsabilité contractuelle du vendeur est engagée et la vente pourra être résolue ou annulée pour vice du consentement.

Fiche pratique rédigée par Victor POTHET, SGVP Avocats