

# 5 diagnostics immobiliers obligatoires

Brigitte Vu

© Groupe Eyrolles, 2007,  
ISBN : 978-2-212-12181-0

**EYROLLES**



# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	1
<b>1 • Loi Carrez</b> .....	3
<b>Quel est le contenu de cette loi ?</b> .....	3
<b>Vos obligations ?</b> .....	4
Actes relevant de la loi Carrez .....	4
Nature des lots soumis à la loi Carrez .....	4
<b>Méthodologie de diagnostic</b> .....	5
<b>2 • Plomb</b> .....	7
<b>Les risques d'exposition au plomb (peintures, papiers peints, revêtements)</b> .....	7
Le contexte .....	7
Vos obligations .....	7
<b>Que dit la loi ?</b> .....	9
Dans quel cas faire un diagnostic ? .....	9
La teneur maximale en plomb .....	10
Méthodologie de diagnostic .....	10
<b>Plomb et habitation</b> .....	11
<b>Plomb et travaux</b> .....	12
Méthodologie à adopter suivant le support .....	12

## **5 diagnostics immobiliers obligatoires**

<b>3 • Amiante</b> .....	15
<b>Recherche de présence d'amiante</b> .....	15
Le contexte .....	15
Vos obligations .....	15
<b>Que dit la loi ?</b> .....	16
Dans quel cas faire un diagnostic ? .....	16
Par qui faire faire le diagnostic ? .....	17
Méthodologie de diagnostic .....	17
<b>Remise d'un rapport de constat d'amiante</b> .....	17
Méthodes de détection et de détermination dans l'air .....	17
Valeurs limites d'exposition .....	18
Amiante friable et non friable... ..	20
<b>Comment sommes-nous protégés ?</b> .....	21
<b>Conséquences médicales</b> .....	21
Les atteintes tumorales .....	21
Les atteintes non tumorales .....	22
<b>Amiante et travaux</b> .....	22
Avant de débiter les travaux .....	22
Fin de travaux et élimination des déchets .....	23
<b>4 • Termites</b> .....	25
<b>Les différentes espèces de termites</b> .....	25
Les termites de bois sec .....	26
Les termites souterrains .....	26
<b>Procédés d'agissement des termites</b> .....	27
<b>Les dispositions prises pour lutter contre les termites</b> .....	28

Vos obligations .....	28
Méthodologie de diagnostic .....	28
Que dit la loi ? .....	28
<b>5 • Diagnostic de performance énergétique (DPE) .....</b>	<b>39</b>
<b>Contexte .....</b>	<b>39</b>
<b>Quels sont les bâtiments concernés ? .....</b>	<b>41</b>
Les établissements recevant du public et autres locaux .....	41
Les bâtiments non concernés par le DPE .....	41
<b>Vos obligations .....</b>	<b>42</b>
Un diagnostic pour la vente et pour la location .....	43
Que dit la loi ? .....	44
Le calcul des consommations .....	44
Méthodologie de diagnostic .....	46
Le coût du DPE .....	48
<b>Les obligations du syndic .....</b>	<b>49</b>
Les bâtiments qui bénéficient d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude .....	49
<b>Les outils pour réaliser un diagnostic .....</b>	<b>50</b>
Les professionnels .....	50
Les étiquettes énergie .....	51
La méthode 3CL-DPE (Calcul conventionnel des consommations des logements pour le DPE) .....	51
Les documents à consulter .....	52

## 5 diagnostics immobiliers obligatoires

<b>6 • Risques naturels et technologiques (RNT)</b>	55
<b>Vos obligations</b> .....	55
Quand doit-on remplir le diagnostic des risques naturels et technologiques ? .....	56
Qui est concerné ? .....	56
Que dit la loi ? .....	57
Les différents documents .....	58
Où consulter les documents de référence relatifs au diagnostic des risques naturels et technologiques ? .	61
<b>Réaliser un diagnostic</b> .....	62
Par qui faire faire un diagnostic ? .....	62
Quelle information doit-il contenir ? .....	62
Comment le remplir ? .....	63
<b>Annexes</b> .....	65
<b>La Loi Carrez</b> .....	65
La loi du 18 décembre 1996 impose la mention de la superficie privative dans tous les avant-contrats et contrats de vente .....	65
<b>Le plomb</b> .....	66
Les directives .....	66
Les codes et les décrets .....	66
Les arrêtés .....	67
Les circulaires (non réglementaires) .....	67
Section unique : Mesures d'urgence contre le saturnisme .....	68
Circulaire DGS/SD7C/2001/27 – UHC/QC/1 n° 2001-1 du 16 janvier 2001 .....	74

<b>Amiante</b> .....	75
Code de la santé publique .....	75
Décrets .....	76
Arrêtés .....	78
Recommandations .....	81
Circulaires .....	81
Normes .....	83
Codes .....	83
Lois .....	84
Décrets .....	84
Autres textes .....	85
<b>Termites</b> .....	91
Loi 99-471 du 08 Juin 1999 .....	91
Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites .....	92
<b>Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)</b> .....	98
Extrait de l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine .....	98
<b>Risques naturels et technologiques (RNT)</b> .....	102
Code de l'environnement (Partie législative) .....	102
Code de l'environnement (Partie réglementaire) .....	104
<b>Les professionnels</b> .....	109