

# Les huissiers vous donnent des clés

**VENEZIA**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

## LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, ÉTAPES INDISPENSABLES À UNE VENTE OU UNE LOCATION ?

Acheter ou louer un bien ne se fait plus aujourd'hui sans garantie de transparence. Considérés à l'origine comme une contrainte supplémentaire par bon nombre de propriétaires, les diagnostics sont parfaitement entrés dans les mœurs du monde immobilier d'aujourd'hui. De par leur étendue technique, ils couvrent désormais l'ensemble des points clés d'une habitation offrant ainsi une vision très précise de ses caractéristiques, ses points forts et ses faiblesses.

On ne compte pas moins d'une dizaine de diagnostics différents. Selon que l'on prévoit une vente, une location ou des travaux, la liste des diagnostics à effectuer varie en effet afin de coller au plus juste besoin que la situation spécifique exige.

Pour y voir plus clair, examinons **les diagnostics obligatoires communs en cas de vente ou de location.**

### La performance énergétique DPE (Diagnostic de performance énergétique)

Ce diagnostic mesure la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment en le classant sur une échelle de A à G (les bâtiments classés F et G étant considérés comme des passoires énergétiques). Il vise à informer l'acquéreur ou le locataire sur la qualité énergétique des lieux et à lister des recommandations de travaux d'économie d'énergie.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement (hors meublé de tourisme), situé en Métropole, peut être mis en location uniquement si sa consommation d'énergie

ne dépasse pas le seuil de 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Un audit énergétique devra être réalisé en cas de vente d'un logement appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G ayant une consommation énergétique primaire d'au minimum 331 kilowattheures par m<sup>2</sup> et par an.

Cette mesure entrera en vigueur le **1<sup>er</sup> avril 2023** pour les logements qui appartiennent aux classes F et G, puis le **1<sup>er</sup> janvier 2025** pour ceux qui appartiennent à la classe E et enfin le **1<sup>er</sup> janvier 2024** pour ceux qui appartiennent à la classe D.

A partir de 2024, ce DPE sera étendu aux bâtiments collectifs dans leur ensemble. Un DPE portant sur un appartement individuel dans une copropriété ne suffira donc plus.

A savoir : Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'affichage du DPE est obligatoire dans toutes les annonces de vente publiées par les professionnels comme les particuliers.

La durée de validité du DPE est de **10 ans**.

Toutefois, les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Ceux réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

### Le risque d'exposition au plomb

CREP (Exposition au plomb)

Obligatoire pour les bâtiments construits avant



# Les huissiers vous donnent des clés

1949, ce diagnostic détecte la présence de plomb (canalisations ou peintures murales, etc) afin de prévenir les risques de saturnisme.

## La présence ou l'absence d'amiante

Diagnostic Amiante

Réservé aux logements dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997, il permet de repérer cette substance pouvant amener un risque de cancer ou de maladie pulmonaire.

## L'état de l'installation au gaz si elle a plus de 15 ans

Ce diagnostic est rendu obligatoire pour tout équipement intérieur datant de plus de 15 ans. L'examen de l'installation vise à vérifier la sécurité du dispositif et sa conformité à la réglementation en vigueur le jour du diagnostic.

## L'état de l'installation électrique si elle a plus de 15 ans

Le diagnostic électricité, calqué sur le diagnostic gaz, apporte une vision précise de l'installation et peut aussi recommander des mises aux normes.

## Diagnostic ERP (État des Risques et pollutions)

Qu'il s'agisse de l'état du sous-sol, du risque sismique ou des risques de pollution dans une région industrielle, ce diagnostic dresse un état complet des risques connus autour de l'habitation. Il doit être joint au bail ou à la promesse de vente ou à l'acte de vente dans les communes concernées. La liste des communes est fixée par des arrêtés préfectoraux. Le contenu et la liste des zones ont été modifiés par le décret du n°2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022 : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046362782>

## Diagnostic bruit

Ce diagnostic informe les acquéreurs ou les locataires potentiels d'un logement des possibles nuisances sonores aériennes. Il n'est donc obligatoire que dans certaines zones géographiques que l'on peut identifier en s'adressant auprès de sa mairie ou en consultant le site Géoportail.

<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

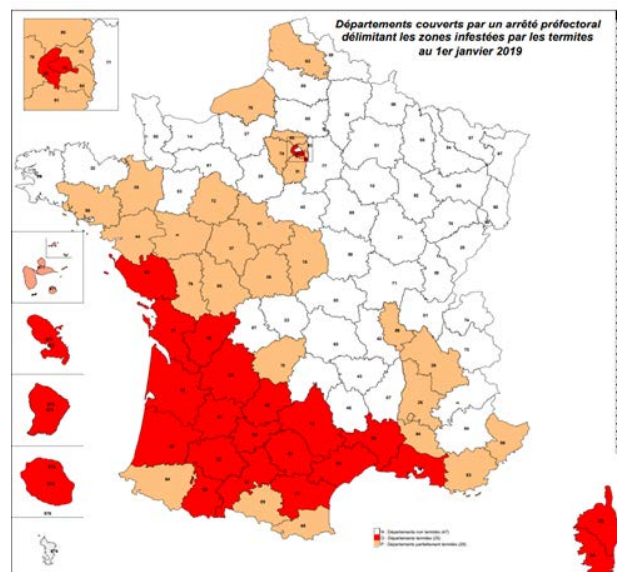
## Les diagnostics obligatoires spécifiques :

**En cas de vente** d'une maison ou d'un appartement, deux diagnostics s'ajoutent à la liste :

- **le diagnostic termites** : l'état relatif à la présence de termites, également appelé *diagnostic termites*, donne des informations sur la présence ou non d'insectes xylophages (termites : Insectes qui rongent le bois et les matériaux contenant de la cellulose en particulier) dans un logement. Ce

document doit être réalisé lorsque le logement est situé dans une zone déclarée par un arrêté préfectoral et doit être remis au candidat acquéreur. Sa durée de validité est de 6 mois. La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur. L'acquéreur peut **saisir le tribunal** pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts. L'acquéreur peut également **saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)**. La DGCCRF peut infliger au vendeur une amende de 300 000 € et une peine de 2 ans de prison. Le vendeur peut également se voir infliger une amende de 1 500 € s'il a recours à un diagnostiqueur non certifié pour réaliser le diagnostic (3 000 € en cas de récidive).

Cartographie des départements : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dgaln\\_dpts\\_termites\\_2016\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dgaln_dpts_termites_2016_0.pdf)



- **le diagnostic Assainissement non collectif** dans le cas d'un logement non relié au réseau d'égout.

A noter que pour la vente d'un appartement vient s'ajouter une nouvelle obligation : le carnet d'information du logement (CIL) que doit fournir le vendeur. Sont concernés les logements neufs dont le permis de construire ou la déclaration préalable a été déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ce carnet très complet réunit plans et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement ainsi que tous les manuels d'utilisation des équipements liés à l'habitation (chauffage, eau chaude, etc).

# Les huissiers vous donnent des clés

## Les diagnostics pour travaux

Ils permettent d'identifier les risques liés à la santé des occupants et des salariés des entreprises réalisant les travaux.

Trois diagnostics sont requis avant tout travaux : termites, amiante et Plomb.

## Les diagnostics : qui et combien ça coûte ?

On l'a compris, la réalisation de diagnostics requiert des compétences techniques très pointues. Il faut donc faire appel à un diagnostiqueur certifié dont la liste est consultable sur le site du Ministère chargé de l'environnement.

Le prix des diagnostics est fixé librement par chaque professionnel. Il peut toutefois grandement varier selon la surface de l'habitat à évaluer.

## Quand faut-il établir le dossier des diagnostics ?

Le vendeur ou le bailleur sont tenus de fournir à l'acheteur ou au locataire, le dossier de diagnostics techniques (DDT) qui réunit tous les diagnostics obligatoires réalisés en fonction des caractéristiques propres au bien. Le DDT doit donc être remis au plus tard lors de la signature du compromis de vente ou du bail mais en cas de vente, très souvent l'acheteur potentiel apprécie de pouvoir consulter le dossier dès la première visite. Il ne faut donc pas hésiter à anticiper car avoir sous la main un dossier complet à présenter est un bon argument de vente !

## Le diagnostic : fiabilité et valeur juridique ?

Dans une récente enquête de Que choisir, l'association de défense des consommateurs pointait un manque de fiabilité des diagnostics énergétiques dénonçant des variations de classement selon le diagnostiqueur. En cas de doute après un DPE, il ne faut donc pas hésiter à faire exécuter une deuxième mesure par un professionnel différent. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le DPE est opposable au propriétaire vendeur. Jusqu'à cette date, l'acquéreur ne pouvait pas se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le document qui n'avait qu'une valeur informative. Le caractère opposable du DPE lui confère une valeur contractuelle. Le vendeur qui fait appel à un diagnostiqueur non certifié s'expose à une amende de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive). De même, le diagnostiqueur peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive). Pour réaliser le DPE, le diagnostiqueur doit respecter une méthode spécifique fixée par l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et

les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique. Le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE à l'Agence de la transition écologique (Ademe) :

Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés : <https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/>

  
**MINISTÈRES**  
**TRANSITION ÉCOLOGIQUE**  
**COHÉSION DES TERRITOIRES**  
**MER**  
*Liberté*  
*Égalité*  
*Fraternité*

Logement : Annuaire des diagnostiqueurs certifiés

**Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés**

Ce site recense les diagnostiqueurs immobiliers déclarés par les organismes certificateurs.

Recherche diagnostiqueur   Recherche avancée diagnostiqueur   Vérification validité des certificats diagnostiqueur

Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié dans une zone géographique

Commune :    Code postal :

Je recherche un diagnostiqueur dans un rayon de  autour du bien.

OU

Département :

OU

Région :

## LIENS PROPOSÉS

<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>



<https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/>



## Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé  
SCP VENEZIA & Associés  
130 avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex  
Tél : 06 11 78 97 36

