



## Les diagnostics immobiliers

- > Diagnostics obligatoires ou quasi-obligatoires
- > Objectifs, méthodologies, résultats attendus

GUIDE PRATIQUE  
DROIT & CONSTRUCTION

DR 877

Les diagnostics  
immobiliers

058843

⑤



Michel BAZIN

**CSTB**  
ÉDITIONS

# S O M M A I R E



9	<b>Généralités sur les diagnostics et les diagnostiqueurs</b>
9	1. Besoin de caractérisation des biens et produits
10	2. Apparition des diagnostics « obligatoires »
13	3. Prestations d'expertise ne pouvant être considérées comme des diagnostics
15	<b>Le dossier de diagnostic technique et les compétences des diagnostiqueurs</b>
15	1. Le dossier de diagnostic technique
17	2. Règles applicables aux diagnostiqueurs
21	<b>Diagnostic des surfaces (loi « Carrez » et loi « Boutin »)</b>
21	1. Particularités
21	2. Objet et enjeux
22	3. Domaines d'application
22	4. Résultats attendus du diagnostic
23	5. Le processus de diagnostic
25	<b>Diagnostic de performance énergétique (DPE)</b>
25	1. Particularités
25	2. Objet et enjeux
26	3. Champ d'application
26	4. Dates et circonstances d'obligation
26	5. Résultats attendus du diagnostic
28	6. La procédure du diagnostic
33	<b>Diagnostic relatif à l'exposition aux risques naturels et technologiques (ERNT)</b>
33	1. Particularités
33	2. Objet et enjeux
34	3. Champ d'application
35	4. Dates et circonstances d'obligation
36	5. Résultats attendus du diagnostic
36	6. La procédure du diagnostic
37	<b>Diagnostic relatif à l'assainissement non collectif</b>
37	1. Particularités
37	2. Objet et enjeux

38	3. Champ d'application
38	4. Dates et circonstances d'obligation
39	5. Résultats attendus du diagnostic
39	6. La procédure du diagnostic
41	<b>Diagnostic relatif à la présence d'amiante (DTA)</b>
41	1. Particularités
42	2. Objet et enjeux
43	3. Champ et circonstances d'application
49	4. Résultats attendus du diagnostic
50	5. La procédure du diagnostic
55	<b>Diagnostic relatif à l'exposition au plomb (CREP)</b>
55	1. Particularités
55	2. Objet et enjeu
56	3. Champ d'application
57	4. Dates et circonstances d'obligation
57	5. Résultats attendus du diagnostic
58	6. La procédure du diagnostic
63	<b>Diagnostic relatif à la présence de radon</b>
63	1. Particularités
63	2. Objet et enjeux
64	3. Champ d'application
64	4. Dates et circonstances d'obligation
65	5. Résultats attendus du diagnostic
66	6. La procédure du diagnostic
69	<b>Diagnostic relatif à la présence de termites</b>
69	1. Particularités
69	2. Objet et enjeux
70	3. Champ d'application
70	4. Dates et circonstances d'obligation
70	5. Résultats attendus du diagnostic
72	6. La procédure du diagnostic
73	7. L'investigation proprement dite
75	<b>Diagnostic des installations de gaz</b>
75	1. Particularités
75	2. Objet et enjeux
75	3. Champ d'application
76	4. Dates et circonstances d'obligation
76	5. Résultats attendus du diagnostic

77	6. La procédure du diagnostic
79	<b>Diagnostic des installations électriques</b>
79	1. Particularités
79	2. Objet et enjeux
80	3. Champ d'application
80	4. Dates et circonstances d'obligation
80	5. Résultats attendus du diagnostic
81	6. La procédure du diagnostic
83	<b>Réglementation, normes et autres documents de référence</b>
83	1. Dossier de diagnostic technique
83	2. Diagnostic de performance énergétique (DPE)
84	3. Diagnostic relatif à l'exposition aux risques naturels et technologiques (ERNT)
84	4. Diagnostic relatif à l'assainissement non collectif
85	5. Diagnostic relatif à la présence d'amiante (DTA)
86	6. Diagnostic relatif à l'exposition au plomb
86	7. Diagnostic relatif à la présence de radon
87	8. Diagnostic relatif à la présence de termites
88	9. Diagnostic des installations de gaz
88	10. Diagnostic des installations électriques
89	<b>Annexes</b>
89	1. Dénominations commerciales des produits contenant de l'amiante
107	2. Exemple de mesurage d'un lot de copropriété
109	3. Exemple d'état parasite – Diagnostic termites
111	<b>Index</b>

# Les diagnostics immobiliers

La nouvelle collection des Guide Pratique « Droit & Construction » propose des réponses concrètes aux problèmes juridiques et contractuels qui se posent quotidiennement aux professionnels de la construction et de l'immobilier. Avec une approche didactique, des tableaux de synthèse et de nombreux cas pratiques, cette collection permet à tous d'acquérir les fondamentaux du droit et de la réglementation.

Cet ouvrage présente l'ensemble des diagnostics immobiliers, qu'ils soient obligatoires ou quasi-obligatoires. Ils peuvent être liés à :

- la connaissance des caractéristiques propres de l'immeuble concerné ou de sa situation : diagnostic « loi Carrez » et « loi Boutin » (mesurage des lots de copropriété), diagnostic de performance énergétique (DPE), diagnostic de l'exposition aux risques naturels et technologiques, diagnostic relatif à l'assainissement non collectif ;
- la connaissance de l'état d'une construction vis-à-vis de la santé des occupants : diagnostic relatif à la présence d'amiante (DTA), diagnostic relatif à l'exposition au plomb (CREP), diagnostic relatif à la présence de radon ;
- la connaissance de l'état d'une construction vis-à-vis de sa sécurité ou de celle de ses occupants : diagnostic relatif à la présence de termites, diagnostic des installations de gaz, diagnostic des installations électriques.

Chacun de ces diagnostics fait l'objet d'un chapitre spécifique. Vous y trouverez à chaque fois :

- leurs particularités,
- leur objet et leurs enjeux,
- leur champ d'application,
- leur date et circonstance d'obligation,
- les résultats attendus,
- leur procédure.

Rédigé par Michel Bazin, ancien adjoint à la direction technique du CSTB, ce guide permettra au lecteur de faire le point sur les différents diagnostics.

#### SIÈGE SOCIAL

84, AVENUE JEAN JAURÈS | CHAMPS-SUR-MARNE | 77447 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2  
TÉL. (33) 01 64 68 82 82 | FAX (33) 01 60 05 70 37 | [www.cstb.fr](http://www.cstb.fr)

**CSTB**  
le futur en construction

