

Quels diagnostics prévoir ?

Ce tableau présente les principaux cas rencontrés en métropole. Les obligations dépendent du bien, de ses installations et de la transaction.

DIAGNOSTIC	QUAND LE PRÉVOIR ?	VENTE	LOC.	VALIDITÉ / À RETENIR
DPE	Logement soumis à l'obligation de DPE (sauf exceptions)	✓	✓	10 ans pour les DPE établis depuis le 01/07/2021 ; DPE antérieurs expirés.
Amiante	Permis de construire antérieur au 01/07/1997	✓	i	Illimitée si diagnostic établi depuis le 01/04/2013. Vente : ancien diagnostic à refaire. Location : dossier à disposition.
Plomb (CREP)	Construction antérieure au 01/01/1949	✓	✓	Si < 1 mg/cm ² : illimitée. Si ≥ 1 mg/cm ² : 1 an (vente), 6 ans (location).
Électricité	Installation intérieure de plus de 15 ans	✓	✓	3 ans (vente) / 6 ans (location).
Gaz	Installation intérieure de plus de 15 ans	✓	✓	3 ans (vente) / 6 ans (location). Un certificat de conformité peut parfois le remplacer.
Termites	Bien situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral	✓	—	6 mois.
ERP • état des risques	Selon la localisation : risques, pollution des sols, radon, etc.	✓	✓	Moins de 6 mois. À remettre dès la première visite, puis actualiser si besoin.
Bruit / ENSA	Bien situé dans une zone de bruit d'un aéroport (PEB)	✓	✓	Document établi avec le PEB applicable ; pas de durée réglementaire de 6 mois.
Assainissement non collectif	Bien non raccordé au réseau public d'assainissement	✓	—	Rapport SPANC de moins de 3 ans à l'acte authentique.
Assainissement collectif	Selon l'obligation locale de contrôle	✓	—	Lorsque requis : 10 ans maximum. Vérifier les règles locales.
Loi Carrez	Vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété	✓	—	Sans durée fixe. À refaire si travaux ou modifications ; lots de moins de 8 m ² non comptés.
Surface habitable (Boutin)	Location d'un logement soumis à la loi de 1989	—	✓	Superficie à mentionner dans le bail. Sans durée fixe si le logement reste inchangé.
Audit énergétique	Vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble en monopropriété classé E, F ou G	✓	—	5 ans. Ne concerne pas les ventes de lots en copropriété.

i Amiante en location : dossier à tenir à disposition, sans assimilation automatique à un diagnostic à annexer au bail.

DPE : À RETENIR

Audit énergétique : obligatoire en vente pour certaines maisons et monopropriétés classées E, F ou G.

Location en métropole : classe G depuis 2025 ; F à partir de 2028 ; E à partir de 2034.

Gel des loyers : classes F et G.

PRÉPARER LA VISITE

- Anciens diagnostics
- Date de construction / permis
- Installations gaz et électricité
- Informations de copropriété
- Contrôle SPANC si concerné
- Justificatifs de travaux (DPE)

UN DOUTE ?

Vous vendez ou louez un bien ? Contactez-moi pour faire le point sur les diagnostics nécessaires. Si un audit énergétique est requis, je peux vous mettre en relation avec un professionnel qualifié. Vous restez libre de votre choix.

DEMANDER UN DEVIS