

Diagnostics pour vendre

Dernière mise à jour : 12 octobre 2026

Quels diagnostics, pour quels biens, et pendant combien de temps ils restent valables. La plupart sont regroupés dans le dossier de diagnostic technique (DDT).

DPE (performance énergétique)

Obligatoire pour la quasi-totalité des logements, y compris les petites surfaces en immeuble (un studio de 20 m² en copropriété est concerné). Exceptions limitées (art. R126-15 du CCH), notamment : bâtiments indépendants de moins de 50 m² de surface de plancher, monuments historiques classés ou inscrits, constructions provisoires (2 ans ou moins).

Validité : 10 ans maximum à la date de la promesse ou de l'acte. Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont plus valables depuis le 1er janvier 2025.

Avec Lilou : Même quand la loi ne l'impose pas (monument historique, petit bâtiment indépendant...), Lilou demande le DPE de chaque bien qu'elle présente, pour que vous sachiez à quoi vous attendre.

Audit énergétique

Maison individuelle ou immeuble de plusieurs logements appartenant à un même propriétaire : classés F ou G depuis le 1er avril 2023, classés E depuis le 1er janvier 2025, classés D à partir du 1er janvier 2034 (France métropolitaine). Jamais pour un appartement en copropriété.

Validité : 5 ans.

Amiante

Logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Validité : Illimitée si le diagnostic, réalisé à partir du 1er avril 2013, ne trouve pas d'amiante. S'il en trouve, des contrôles réguliers sont prévus. Réalisé avant le 1er avril 2013 : à refaire avant la vente.

Plomb (CREP)

Logements construits avant le 1er janvier 1949.

Validité : Illimitée en l'absence de plomb ou si la concentration est inférieure à 1 mg/cm². Au-delà : moins d'un an à la signature de la promesse ou de l'acte.

Électricité

Appartement ou maison dont l'installation électrique a plus de 15 ans.

Validité : Moins de 3 ans à la date de la promesse ou de l'acte. Une attestation de conformité de moins de 3 ans peut le remplacer.

Gaz

Appartement ou maison dont l'installation de gaz a plus de 15 ans.

Validité : Moins de 3 ans à la date de la promesse ou de l'acte. Une attestation de conformité de moins de 3 ans peut le remplacer.

Termites

Logements situés dans une zone déclarée par arrêté préfectoral infestée ou susceptible de l'être à court terme.

Validité : 6 mois.

État des risques (ERP)

Logements situés dans une zone ou un périmètre à risques (risques naturels, miniers, sismiques, radon...). Le vendeur peut le remplir lui-même sur georisques.gouv.fr. À remettre au plus tard lors de la première visite.

Validité : Moins de 6 mois, et à mettre à jour si la situation change.

Assainissement

Non collectif : tous les logements non raccordés au réseau public (contrôle fait par le SPANC ; en cas de non-conformité, l'acheteur doit faire les travaux dans l'année qui suit la vente). Collectif : seulement en Île-de-France sur certains territoires, ou s'il existe un arrêté municipal.

Validité : Non collectif : moins de 3 ans à l'acte de vente. Collectif : 10 ans maximum à l'acte de vente.

Bruit

Logements situés dans une zone d'exposition au bruit des aéroports.

Validité : Aucune durée fixée par la loi. À mettre à jour pour chaque vente.

Carnet d'information du logement (CIL)

Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux déposé à partir du 1er janvier 2023, ou de travaux de rénovation depuis cette date. Il est remis à l'acheteur, en dehors du dossier de diagnostic technique.

Validité : Pas de durée de validité.

Mérule (risque)

Zones identifiées par arrêté préfectoral. Le risque doit être indiqué dans la promesse ou l'acte de vente.

Validité : Simple mention, sans diagnostic ni durée.

Surface (loi Carrez)

Lots de copropriété. La surface privative doit être indiquée dans la promesse ou l'acte de vente.

Validité : Pas de durée de validité.

À retenir

- Le dossier de diagnostic technique est fourni par le vendeur. Il est annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente.
- Un diagnostic qui n'est plus valable le jour de la signature doit être refait. Attention aux durées courtes : 6 mois pour les termites et l'état des risques, 1 an pour un constat plomb qui trouve du plomb.
- La plupart des diagnostics sont réalisés par un diagnostiqueur certifié, assuré et indépendant. L'audit énergétique est confié à un professionnel qualifié, l'état des risques peut être rempli par le vendeur et le contrôle de l'assainissement non collectif est fait par le SPANC.
- Ils sont payés par le vendeur. Les tarifs ne sont pas réglementés : comparer plusieurs devis est utile.
- Sans diagnostic valable (amiante, plomb, termites, électricité, gaz...), le vendeur ne peut pas s'abriter derrière la clause qui écarte la garantie des vices cachés. Sans état des risques, l'acheteur peut demander l'annulation de la vente ou une baisse du prix.
- Le vendeur doit aussi déclarer par écrit les sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.
- Un DPE sans numéro d'enregistrement de l'Ademe n'est pas valable. Sa classe énergie doit figurer dans toute annonce de vente.
- La présence d'amiante n'empêche pas la vente, mais l'acheteur doit en être informé avant d'acheter.
- Faire appel à un diagnostiqueur non certifié expose le vendeur à une amende de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive).

Changement au 1er janvier 2027

Le DPE évolue : nouvelle mention A0 pour les bâtiments à émissions nulles, informations supplémentaires sur les énergies renouvelables, et coefficient de conversion de l'électricité abaissé de 1,9 à 1,7, ce qui peut améliorer la classe des logements chauffés à l'électricité. Les DPE et audits réalisés jusqu'au 31 décembre 2026 restent valables et pourront être mis à jour gratuitement sur l'observatoire DPE-Audit de l'Ademe, sans nouvelle visite.

Document d'information, qui ne remplace pas l'avis d'un diagnostiqueur certifié ou d'un notaire. Source principale : service-public.gouv.fr. Les règles peuvent évoluer : vérifiez toujours auprès de votre diagnostiqueur ou de votre notaire avant la signature.