

# Bâtiments à usage tertiaire

## Diagnostics Immobiliers à réaliser dans le cadre d'une transaction

(commerces, bureaux, etc.)

DIAGNOSTIC	DESCRIPTION DE LA MISSION	IMMEUBLES CONCERNÉS	VALIDITÉ	RISQUES	TEXTES JURIDIQUES
Constat Amiante	Depuis le 12/12/2012 le diagnostic amiante consiste aux repérages et à la classification des matériaux contenant de l'amiante en deux listes A et B	Tout type d'immeubles construits dont le permis de construire a été délivré avant le 1/07/97	Sans limite de validité. Si négatif Préconisations à suivre en cas de positif	À défaut le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés	Décret du 2011-629 du 03/06/ 2011 Ar Articles R1334-14 à R1334-22 et R1334-24 du code de la santé publique. Arrêté du 12/12/2012 Liste A Arrêté du 12/12/2012 Liste B Arrêté du 26/06/2013 Liste A et B
Diagnostic de Performance Énergétique DPE	<p>Le DPE illustre la performance énergétique d'un bien selon les deux étiquettes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une « étiquette énergie » indiquant la consommation d'énergie du bien</li> <li>- une « étiquette climat » estimant la quantité de gaz à effet de serre</li> </ul> <p>Il est prévu un modèle de DPE applicable aux bâtiments à usage tertiaire (modèle 6.3)</p> <p>Le DPE est réalisé selon la méthode dite « réelle » c'est à dire évaluée sur les 3 dernières années de facture de chauffage</p> <p>Depuis le 1/01/2011 : affichage obligatoire de l'étiquette énergie dans les annonces immobilières</p>	<p>Tous les immeubles bâties sauf cas particuliers.</p> <p>Ne concerne pas les cessions de fonds de commerce</p>	Valable 10 ans	<p>Valeur informative et incitative</p> <p>Risques encourus : Sur le plan civil : le dol Sur le plan pénal : la publicité mensongère en cas de défaut d'affichage</p> <p>Conséquences : nullité de l'acte ou réduction du prix</p>	<p>Directive 2002-91-CE. Décret 2006-1147 du 14/09/06. Arrêtés du 28/09/06. Décret 2010-1662 du 28/12/2010 Arrêté du 23/03/11 Décret 2011-413 du 13/04/11 Arrêté du 8 février 2012 Arrêté du 14 novembre 2014</p>
Mesurage loi Carrez	La mission consiste à mesurer la superficie privative et vérifier la consistance de tout lot de copropriété	Tous les lots de copropriété vendus quelle que soit la destination (local à usage d'habitation ou professionnel)	Sans limite de validité, si aucun travaux	Action en nullité de l'acte et Action en réduction du prix	Loi 96-1107 du 18/12/96. Décret 97-532 du 23/05/97
Etat Termites	La mission consiste à repérer dans un immeuble les termites et les autres insectes xylophages grâce à un examen visuel et un sondage des bois.	Tout type d'immeubles situés dans les zones délimitées par arrêtés préfectoraux et/ou municipaux.	Valable 6 mois.	À défaut le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.	<p>Décret 2006-1114 du 5/09/06. Décret 2006-1653 du 21/12/06. Arrêté du 29/03/07 Arrête du 07/03/2012 Norme NF P03-201</p>
Etat des Risques et Pollutions	Les acquéreurs ou locataires de tout bien immobilier, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. (Y compris depuis le 3 aout 2018 une rubrique sur la présence du bien immobilier dans une zone à potentiel radon de niveau 3) * ERP n'est pas un diagnostic technique mais une formalité obligatoire.				<p>Décret n° 2017-780 du 5 mai 2017 Arrêté du 18 décembre 2017 Arrêté du 13 Juillet 2018</p>