

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : DES MODIFICATIONS DÈS LE 1ER JUIN 2020

Date de publication : 15/05/2020 - Energie/environnement

Les diagnostics immobiliers pour informer les candidats locataires ou acquéreurs sont nombreux et sont regroupés au sein du dossier de diagnostic technique. Le contenu sera modifié à partir du 1er juin 2020.

A retenir :

- 1er juin 2020 : renforcement de l'information des locataires et des acquéreurs de biens immobiliers sur les zones de bruit aux environs des aéroports.
- Au plus tard le 1er juillet 2021 (au lieu du 1er janvier 2021) : entrée en vigueur de l'opposabilité des diagnostics de performance énergétique.

1 - 1er JUIN 2020 : UNE INFORMATION RENFORCEE DES LOCATAIRES ET LES ACHETEURS SUR LES ZONES DE BRUIT AUX ENVIRONS DES AERODROMES

A partir du 1er juin 2020, le futur locataire ou acquéreur sera informé de la situation d'un immeuble situé dans une zone de bruit.

1.1 - Une information à produire lors de la réalisation de certaines transactions

Les futurs acquéreur et locataire seront obligatoirement informés de la situation d'un immeuble dans une zone de bruit. Cette obligation entrera en vigueur le 1er juin 2020.

Dans le cadre d'une vente immobilière, un document comportant notamment l'indication claire et précise de cette zone sera annexé au Dossier de Diagnostic Technique.

Dans le cadre d'une location d'un bien immobilier, un document informant de cette situation est communiqué au futur locataire. Il s'agit de la location d'un immeuble de locaux vides et meublés à usage d'habitation.

En savoir plus Lire l'article "[Diagnostics immobiliers : décrypter les différents sigles](#)".

1.2 - Le contenu réglementaire de la carte du bruit

Ce document comporte :

1° - L'indication claire et précise de cette zone.

2° - L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit.

3° - La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

1.3 - La valeur de la "carte du bruit"

L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

Cependant, en cas de manquement à l'obligation de l'intégrer ou de l'annexer au contrat, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Où trouver l'information sur le bruit ?

Lors d'une vente immobilière :

Ce document est :

- intégré au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente,
- annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti,
- annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lors d'une location :

Le document est intégré au contrat de location.

En savoir plus

> L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique

> Les articles L. 112-5 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux zones de bruit des aéroports

> La fiche pratique de l'INC "[L'information sur le bruit aux environs des aéroports](#)"

> Le dossier de l'INC "[Tout savoir sur les diagnostics immobiliers](#)"

> La fiche pratique INC "[Diagnostics immobiliers : décrypter les différents sigles](#)"

> La fiche pratique INC "[Les diagnostics immobiliers en cas de vente, location immobilières ou dans une copropriété ? Le mémo](#)"

2 - AU PLUS TARD LE 1er JUILLET 2021 : DES MODIFICATIONS PORTANT SUR LA VALEUR DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique doit être communiqué au candidat locataire ou locataire.

La loi Elan du 23 novembre 2018 est venue modifier la valeur du diagnostic de performance énergétique.

Actuellement, l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur indicative. Il en est de même pour le locataire.

En 2021, l'acquéreur ou le locataire ne pourra se prévaloir à l'encontre du propriétaire **des recommandations** accompagnant le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur indicative.

Le changement portera donc sur la valeur du document. Désormais, seules les recommandations contenues dans le diagnostic auront une valeur informative. Il s'agit des recommandations de travaux. Le reste du document sera donc opposable au vendeur ou au bailleur.

Bon à savoir

Cette réforme devait entrer en vigueur le 1er janvier 2021. La crise sanitaire liée au Coronavirus a modifié le calendrier des réformes. Lors d'un webinar en ligne consacré à la rénovation énergétique du 7 mai 2020, Monsieur Julien DENORMANDIE, ministre chargé de la Ville et du Logement et Madame Emmanuelle WARGON, secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition Écologique et Solidaire sur la rénovation énergétique des bâtiments ont annoncé la modification du calendrier relatif à cette réforme. L'opposabilité du DPE entrera en vigueur **au plus tard le 1er juillet 2021**. Des consultations sont en cours pour améliorer l'exactitude de ce document.

En savoir plus

- > La fiche pratique INC "[Le diagnostic de performance énergétique](#)"
- > L'[article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation](#)

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/diagnostics-immobiliers-des-modifications-des-le-1er-juin-2020>