

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Décret n° 2025-814 du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

NOR : ATDL2512179D

Publics concernés : élus locaux, propriétaires, syndicats de copropriétaires, membres de conseils syndicaux, syndics de copropriété, professionnels du bâtiment, bureaux d'études, architectes.

Objet : le décret détermine les modalités de réalisation du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs prévu par l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation, en particulier le contenu du diagnostic, les compétences exigées des professionnels chargés de leur établissement et les modalités de délimitation des secteurs concernés par l'obligation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le décret est pris en application de l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 126-6-1 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment ses articles 14-2 et 42-1 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 mars 2025 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 13 mars 2025 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 21 mars 2025 ;

Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 17 avril 2025 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 29 avril 2025 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – A la section 5 du chapitre VI du titre II du livre I^{er} (partie réglementaire) du code de la construction et de l'habitation est ajoutée une sous-section 7 ainsi rédigée :

« Sous-section 7

« Diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

« **Art. R. 126-43-1.** – Les périmètres des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel, en application de l'article L. 126-6-1, sont délimités par délibération du conseil municipal.

« Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme intercommunal, la délibération du conseil municipal est transmise au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent annexe dans un délai de trois mois au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale les périmètres des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif fait l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment.

« **Art. R. 126-43-2.** – La délibération du conseil municipal est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires des bâtiments situés dans les périmètres délimités par la commune ou aux syndics représentant les syndicats des copropriétaires de ces bâtiments.

« Chaque syndic de copropriété est tenu de notifier aux copropriétaires cette délibération dans les conditions prévues par l'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« A défaut de pouvoir notifier la délibération aux propriétaires ou aux syndicats des copropriétaires dans les conditions prévues par les alinéas précédents, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé le bâtiment, ainsi que par affichage sur la façade du bâtiment.

« *Art. R. 126-43-3.* – Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'un bâtiment d'habitation collectif soumis à l'obligation d'établir le diagnostic structurel de ce bâtiment est tenu de faire réaliser ce diagnostic par une personne qui justifie des compétences et garanties prévues par les articles R. 126-43-4 à R. 126-43-7. Il en transmet le rapport à la commune au plus tard dix-huit mois à compter de la notification qui lui a été faite de la délibération du conseil municipal ou de la date la plus tardive de l'affichage prévu par l'article R. 126-43-2.

« Lorsque, en application du septième alinéa de l'article L. 126-6-1, il est satisfait à l'obligation de réaliser le diagnostic structurel du bâtiment par l'élaboration, par une personne justifiant des compétences et garanties prévues par les articles R. 126-43-4 à R. 126-43-7, du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la transmission de ce projet de plan est faite dans le même délai.

« *Art. R. 126-43-4.* – La personne qui réalise le diagnostic structurel du bâtiment peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de personnalité juridique.

« Cette personne ou ses employés ou les membres du groupement qui interviennent dans la réalisation du diagnostic sont compétents dans les domaines suivants :

« 1° Les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;

« 2° L'évaluation de la stabilité et de la solidité des bâtiments, notamment la modélisation et les calculs de structures, infrastructures, descente de charge et de fondations, la géotechnique, la prise en compte de la nature du sol et de ses aléas ;

« 3° Les produits de construction, les matériaux de construction et les équipements techniques ;

« 4° Les pathologies du bâtiment et de ses équipements notamment celles liées aux risques provenant du sol ou de l'environnement du bâtiment et de ses différents réseaux ;

« 5° La terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;

« 6° La connaissance des textes législatifs et réglementaires, notamment ceux relatifs aux normes de sécurité applicables à l'habitat ;

« 7° La capacité à coordonner différents intervenants et synthétiser leurs contributions pour aboutir à un document final unique ;

« 8° Les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

« *Art. R. 126-43-5.* – La personne qui réalise le diagnostic justifie ses compétences ou celles de ses employés ou des membres du groupement qui interviennent, par la possession de l'un des diplôme, titre ou certification suivants :

« 1° Un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de cinq ans dans les domaines des techniques du bâtiment, de la construction, du génie civil ou de la géotechnique, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, et d'au moins deux années d'expérience professionnelle dans au moins l'un des domaines d'activités précités. Ce diplôme doit être délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;

« 2° Un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;

« 3° Une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;

« Le titre professionnel et la certification de qualification professionnelle doivent avoir été délivrés par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

« *Art. R. 126-43-6.* – La personne qui réalise le diagnostic structurel souscrit une assurance en responsabilité civile professionnelle.

« Le montant de la garantie ne peut être inférieur à 1 000 000 euros par sinistre et 1 500 000 euros par année d'assurance.

« *Art. R. 126-43-7.* – La personne qui réalise le diagnostic structurel ainsi que ses employés ou les membres du groupement qui interviennent ne peuvent accorder, directement ou indirectement, au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature.

« Elle ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour elle-même, ses employés ou des membres du groupement qui interviennent, de la part d'une entreprise susceptible de réaliser des travaux sur les bâtiments sur lesquels porte le diagnostic, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature.

« *Art. R. 126-43-8.* – La personne qui réalise le diagnostic structurel doit fournir au propriétaire ou au syndic en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires ou à la commune lorsqu'elle le fait réaliser d'office :

« 1° Les documents justifiant ses compétences, ou celles de ses employés ou des membres du groupement qui interviennent, prévus par l'article R. 126-43-5 ;

« 2° Une attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle répondant aux conditions fixées par l'article R. 126-43-6 ;

« 3° Une attestation sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du propriétaire ou du syndic de copropriété et des entreprises intervenant sur l'immeuble sur lequel porte le diagnostic structurel, destinée à être adressée à la commune avec le rapport.

« Art. R. 126-43-9. – Après la désignation de la personne qui réalise le diagnostic structurel par le propriétaire ou les copropriétaires, ceux-ci lui remettent, lorsqu'ils existent :

« 1° Les documents relatifs à l'historique des travaux réalisés sur l'immeuble, notamment les descriptifs, les factures et les plans d'exécution de ces travaux, les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétés qui les ont décidés, ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« 2° L'ensemble des diagnostics immobiliers et des études techniques réalisés sur l'immeuble, au niveau du bâtiment ;

« 3° Les arrêtés de péril ou de mise en sécurité pris à l'encontre de l'immeuble au cours des dix dernières années et les mains-levées ;

« 4° Le projet de plan pluriannuel de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque les conditions de son élaboration ne répondent pas aux conditions prévues par l'article L. 126-6-1.

« Art. R. 126-43-10. – I. – Dans le cadre de sa mission, la personne réalisant le diagnostic structurel effectue une inspection visuelle extérieure et intérieure du bâtiment qui met en évidence les désordres apparents et établit un rapport sous format numérique.

« II. – Le rapport de diagnostic structurel contient au moins les informations suivantes :

« 1° Les noms, qualités et coordonnées de la personne physique ayant réalisé le diagnostic et ceux des intervenants, les informations relatives au contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;

« 2° La localisation géographique de l'immeuble et son implantation, notamment sa situation sur la parcelle et les cas de mitoyenneté ;

« 3° La description du bâtiment notamment le type de construction, l'année de construction, le nombre d'étages, la présence d'un sous-sol et la superficie ;

« 4° La description des éléments structurels diagnostiqués et des désordres observés ;

« 5° La description des derniers travaux réalisés sur l'immeuble et l'analyse de leur impact éventuel sur la stabilité et la solidité du bâtiment.

« III. – Le cas échéant, le rapport comporte également :

« 1° Les investigations complémentaires recommandées ;

« 2° Les recommandations des mesures de sécurisation du bâti avant la réalisation des travaux ;

« 3° Les recommandations des travaux à réaliser sous la forme d'une liste hiérarchisée.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction précise le modèle de rapport de diagnostic structurel ainsi que les principales informations techniques contenues dans ce même rapport.

« Art. R. 126-43-11. – Lorsque le maire fait réaliser d'office le diagnostic structurel du bâtiment d'habitation collectif en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires, les frais engagés par la commune sont recouverts comme en matière de contributions directes à son profit. »

Art. 2. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R. 151-53 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 15° Les périmètres des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment en application de l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° L'article R. 161-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Les périmètres des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment en application de l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation, figurent également en annexe de la carte communale. »

Art. 3. – Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 12 août 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation,*

FRANÇOIS REBSAMEN

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,*
VALÉRIE LÉTARD