

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS RÉGLEMENTAIRES



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS RÉGLEMENTAIRES ET OBLIGATOIRES

Les Diagnostics immobiliers réglementaires sont tous regroupés dans un **dossier de diagnostic technique** (DDT). L'objectif du législateur est de protéger et d'informer un futur propriétaire ou locataire des éléments de la construction susceptibles de présenter des risques pour son budget, la santé ou la sécurité.

OBJECTIF DES DIAGNOSTICS

Dans notre société de plus en plus procédurière, chacun entend faire valoir ses droits, personne n'accepte - et c'est normal - de se sentir lésé.

EXEMPLE : APRÈS ACHAT, DE NOMBREUX ACQUÉREURS NOUS FONT RÉALISER DES AUDITS CONVENTIONNÉS POUR DÉFINIR LEURS TRAVAUX DE RÉNOVATION. ILS DÉCOUVRENT ALORS SOUVENT QUE LEUR ÉTIQUETTE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE A ÉTÉ TRÈS SURESTIMÉE...

Parmi les diagnostics immobiliers réglementaires, il y a toujours une évaluation de la performance énergétique du bien pour répondre aux obligations de la loi Grenelle. Il est important de ne pas céder à la pression des agents immobiliers qui sollicitent des diagnostics de complaisance.

Nous incitons nos lecteurs à analyser l'article L111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation dans son intégralité. Voici un extrait qui concerne les diagnostics amiante et plomb :

“Sont interdites : ... la mise à disposition des locaux à usage d’habitation... qui n’ont pas fait l’objet de diagnostics amiante en application de l’article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l’immeuble est soumis aux dispositions de l’article L. 1334-5 du même code... Sont punies d’un emprisonnement de deux ans et d’une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d’autrui des locaux destinés à l’habitation et provenant d’une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.”

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le nombre de diagnostics techniques à produire dépend des circonstances et de l’âge du bien immobilier.

- Le constat de **risque d’exposition**

- au plomb** est à produire si le bien a été construit avant 01/1949 ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'**amiante** doit être réalisé si le bien est antérieur à 07/1997 ;
 - L'état relatif à la présence de **termites** n'est exigé que dans certaines régions (la Normandie n'est pas concernée) ;
 - L'**état parasitaire** (insectes et champignons comme le mэрule) n'est pas obligatoire, mais fortement recommandé, certains acquéreurs prudents l'exigent ;
 - Les états des **installations**


- intérieure de gaz « naturel » et d'électricité** concernent les logements équipés d'une installation de plus de 15 ans ;
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques **ERNMT** doit être renouvelé s'il a plus de 6 mois ;
 - Le **diagnostic de performance énergétique DPE** est toujours exigible ;
 - L'état des **installations d'assainissement non collectif** s'il y a un ANC évidemment.

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit fournir :

- Le constat de risque d'exposition au plomb est à produire si le bien a été construit avant 01/1949 ;
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques doit être renouvelé s'il a plus de 6 mois ;
- Le diagnostic de performance énergétique est toujours exigible ;
- Les états des installations intérieure de gaz et d'électricité concernent les logements équipés d'une installation de plus de 15 ans ;
- Une attestation de surface habitable.

Pour être plus synthétique, vous pouvez consulter notre page listant les diagnostics immobiliers obligatoires.



LES OBLIGATIONS DU DIAGNOSTIQUEUR

Le dossier de diagnostic technique (excepté toutefois l'état des risques naturels et technologiques et l'état des installations d'assainissement non collectif) doit être établi par des professionnels présentant des garanties de compétence (certification de diagnostiqueur) et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (outils, assurance...).

Les diagnostiqueurs doivent disposer d'un certificat de compétence émis par un organisme de certification, lui-même accrédité par le COFRAC.

La liste des diagnostics immobiliers réglementaires vous est présentée page suivante...

Pour demander un devis de diagnostics

immobiliers réglementaires, remplissez la page de contact ou appelez-nous au **09.8008.5008**.

LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

- Code de la construction et de l'habitation – Articles L 271-4 à 6
- Code de la construction et de l'habitation – Articles R 271-1 à 5
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs : art. 3-1