

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS



DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les différents **diagnostics techniques immobiliers**, qu'ils soient obligatoires ou non, sont destinés à être regroupés dans un dossier unique appelé **Dossier de Diagnostics Techniques (DDT)**.

Vos besoins en diagnostics dépendent de votre situation :

- Vente ou Location
- Création de copropriété
- Achat ou Rénovation
- Travaux ou Démolition

VENTE OU LOCATION

Ce dossier doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente d'un logement et être fourni par le propriétaire au locataire d'un local d'habitation ou d'un local à usage mixte d'habitation et professionnel.

Pour protéger le consommateur, le DDT porte une appréciation sur la présence de matériaux ou produits contenant de **l'amiante**, sur le risque d'exposition au **plomb**, sur la présence de **termites**, sur les **risques naturels et technologiques**, sur les **performances énergétiques**, sur les **installations de gaz**, le contrôle de **l'installation électrique**, ainsi que le contrôle des installations d'**assainissement non collectif** (fosses septiques et autres) quand le logement n'est pas raccordé à l'égout.

CRÉATION DE COPROPRIÉTÉ

Vous allez créer une copropriété si vous êtes **propriétaire d'un bien que vous souhaitez diviser et vendre en lots**

(appartements, commerces, garages, caves, etc...). Vous serez donc obligé de faire établir un **état descriptif de division**.

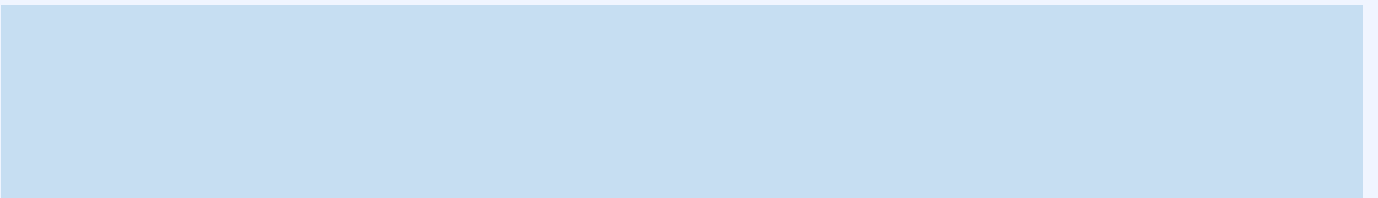
La division se fera en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A l'issue de la division, un **règlement de copropriété** devra être rédigé.

Si l'immeuble est construit depuis plus de dix ans, depuis le 01/01/2017, un **diagnostic technique global** doit impérativement être réalisé avant toute mise en copropriété.

EXCEPTIONS AUX COPROPRIÉTÉS

Si vous possédez un immeuble divisé en plusieurs unités d'habitation, dont vous êtes le seul propriétaire : **vous n'êtes pas soumis au régime de la copropriété.**

Si vous êtes propriétaire d'une maison divisée en deux dans le sens de la hauteur et formant deux logements séparés ayant chacun une entrée distincte, construits sur un sol dont la propriété appartient respectivement à chacun des propriétaires : **vous n'êtes pas soumis au régime de la copropriété.**



ACHAT OU RÉNOVATION

L'acheteur comme le rénovateur ont tout intérêt à bénéficier de la plus large information possible afin de ne pas se tromper sur les caractéristiques du bien qu'ils envisagent d'**acheter** et/ou **rénover**.

Or, le DDT étant à la charge du vendeur et de l'agent, ceux-ci n'ont pas intérêt à voir apparaître trop de mentions négatives... Raison pour laquelle les agences travaillent en étroite relation avec des cabinets qui n'ont plus d'indépendant que le nom !

ANAIS EXPERTISES propose donc aux acquéreurs une expertise sur mesure qui permet de refaire la lecture des diagnostics

et de la compléter par une expertise plus approfondie de l'état global du bâtiment.

- Etat apparent du bâti
- Relevé des taux d'humidité
- Etat parasitaire
- Thermographie des isolants
- Audit de performance énergétique
- Contrôle de l'étanchéité à l'air
- Contrôle du réseau de ventilation

TRAVAUX OU DÉMOLITION

Avant travaux ou démolition, un certain nombre de précautions sont à prendre. Le

donneur d'ordre doit s'assurer qu'il ne fait prendre aucun risque aux salariés engagés sur le terrain. Il veillera aussi à ce que les travaux soient pérennes en contrôlant l'absence de problèmes d'humidité. Pour ce faire, il doit faire réaliser les diagnostics suivants :

- Diagnostic de l'amiante dans tous les matériaux,
- Diagnostic du plomb dans les peintures,
- Diagnostic de l'amiante et des HAP dans les enrobés des voiries.

Contactez-nous pour plus d'informations :

09.8008.5008