



CHASSEUSE D'APPARTEMENTS

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

agencepepите.fr

Pour vendre un logement, le vendeur doit **obligatoirement** fournir à l'acquéreur avant le compromis de vente, des **diagnostics techniques** dont la liste varie selon la date de construction et la localisation du bien.

La réalisation des diagnostics immobiliers, imposée par la loi, est réalisée par un diagnostiqueur. Ces documents sont considérés comme un état des lieux à date du logement. Il peut s'agir de l'état des risques et pollutions, des diagnostics plomb, amiante, termites, gaz, électricité et assainissement mais aussi de la performance énergétique et de la présence d'un risque de mэрule. En copropriété, il faut aussi fournir la superficie loi Carrez.

L'établissement de ce document est à la charge du propriétaire et la durée de validité de ce document varie en fonction des diagnostics.

Le dossier de diagnostics techniques (DDT) contient :

Plomb.

Le Crep est le constat de risque d'explosion au plomb. Autrefois, le plomb était très utilisé dans les peintures. Or cela leur donne un goût sucré, particulièrement apprécié des enfants. En cas d'ingestion, elles sont toxiques. C'est pourquoi il faut surveiller ces anciennes peintures et agir lorsqu'elles sont considérées comme « dégradées ».

→ Durée de validité de 1 an si la présence de plomb est supérieure à certains seuils, illimitée dans les autres cas.

Amiante.

L'amiante était beaucoup utilisée dans le bâtiment, avant que l'on ne découvre qu'il s'agisse d'un matériau cancérigène. Le diagnostiqueur doit déterminer si certains éléments de construction du bien sont en amiante, ou contiennent des fibres d'amiante.

→ Durée de validité illimité si négatif. Si la présence d'amiante est détectée, un nouveau contrôle doit être effectué dans les 3 ans suivants la remise du diagnostic. Si le diagnostic a été réalisé avant 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en l'absence d'amiante.

Termites.

Les insectes xylophages ou une infestation de champignons peuvent menacer l'intégrité structurelle du bâtiment. L'ensemble du territoire parisien est devenu une zone de surveillance et de lutte contre ces parasites.

→ Durée de validité courte de 6 mois et devra être reconduit en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone d'infestation.

Mэрule.

Le diagnostic mэрule mentionne la présence du champignon dans la construction lorsque le bien est située dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté.

→ Durée de validité non précisé

Électricité.

Si l'installation électrique est vétuste, ancienne ou mal réalisée, elle peut présenter des dangers pour les occupants. Certains défauts ne sont pas forcément apparents ou ne respectent pas les normes de sécurité en vigueur.

→ Durée de validité 3 ans

Gaz.

Une installation de gaz vieillissante peut être extrêmement dangereuse : intoxication, incendie... Il est primordial de s'assurer que l'installation de gaz respecte bien les normes de sécurité. Le diagnostiqueur vérifiera notamment l'absence de fuite.

→ Durée de validité 3 ans

DPE ou diagnostic de performance énergétique.

La dépense énergétique est devenue une préoccupation majeure, depuis les lois Grenelle. Une étiquette énergie permet de classer les biens : de A pour les logements économes, jusqu'à G pour les logements énergivores. Il est généralement vierge.

Le diagnostic de performance énergétique a une durée de validité de 10 ans mais en cas de gros travaux, il devra être cependant refait. Les logements en l'état de futur achèvement (VEFA) ne sont pas concernés par ce diagnostic.

→ Durée de validité 10 ans

ERP ou état des risques et pollutions.

Ce document présente les risques naturels (inondation, sécheresse, mouvement de terrain...), miniers et technologiques (industriels, biologiques...) auxquels est exposé un bien immobilier.

→ Durée de validité courte de 6 mois

Métrage loi Carrez (surface privative).

C'est la superficie du bien à vendre, pièce par pièce. Dans le cadre d'une vente, il est important que l'acquéreur connaisse la surface exacte du bien qu'il achète.

→ Durée de validité illimitée si absence de modifications

Ce qu'il faut retenir

Diagnostic	Durée de validité
Plomb	Illimité si négatif / 1 an si positif
Amiante	Illimité si négatif / 3 ans si positif
Termites	6 mois sauf arrêté municipal
Mérules	Non précisé
Electricité	3 ans
Gaz	3 ans
DPE	10 ans
ERP	6 mois
Carrez	Illimité si pas de travaux