



Vos diagnostics immobiliers

- Diagnostic amiante DTA
- Loi carrez
- Diagnostic termites
- Diagnostic DPE



- Gaz, électricité, bilan énergétique
- Diagnostic plomb
- Etat des risques naturels
- Prêts à taux 0%

Les derniers délais pour faire réaliser les diagnostics immobiliers sont énoncés par les textes réglementaires, lois, décrets (voir les dates limites au verso de ce document).

Les diagnostics immobiliers en vente ou en location sont un moyen pour valoriser votre bien.

N'attendez pas la signature du compromis de vente pour les faire réaliser : vis à vis de votre acquéreur ou futur locataire il serait trop tard ! En effet, en cas de découverte d'un vice caché inattendu, votre acquéreur, informé au dernier moment, le jour ou la veille de signer le contrat de vente (compromis ou acte authentique), va prendre peur. L'acquéreur ainsi troublé pourrait douter de son vendeur et du bien qu'il envisageait d'acquérir, perdre confiance en son mandataire et en son notaire. C'est ainsi qu'un nombre important de ventes ne se réalisent pas, elles sont «cassées»,ou imposent au vendeur des négociations entraînant souvent des diminutions de prix injustifiées et donc des pertes d'argent.

Réaliser les diagnostics en amont, dès la décision de mise en vente, permettent :

1 - de rassurer, de prévenir le risque de vente «cassée». Informé des éventuels problèmes, vous avez alors la possibilité d'étudier calmement la situation, éventuellement aidé des conseils de votre diagnostiqueur (dans les limites que lui impose sa déontologie) et de votre mandataire ou votre notaire. Vous avez notamment la possibilité de :
-faire les travaux nécessaires pour corriger le vice caché et intégrer ce coût dans votre prix de vente ou loyer.
-ne rien faire mais donner tous les éléments d'information à votre candidat acquéreur ou locataire afin qu'il prenne sa décision en toute connaissance de cause et ne soit donc pas surpris ni paniqué le jour de la signature du contrat de vente ou de location.

2 - d'éviter des pertes de temps notamment dans le cas où des analyses complémentaires s'avèreraient nécessaires (dont amiante, échantillons en parasitologie,...), ce qui prend toujours quelques jours et coûte plus cher lorsque demandé en urgence aux laboratoires.

3 - d'éviter la nullité d'une transaction, car tant que les rapports de diagnostics ne sont pas annexés au compromis, ce dernier est nul.

Les diagnostics techniques immobiliers doivent être réalisés par un professionnel technicien du bâtiment :

- **Compétent** : Il doit pouvoir justifier de sa formation et sa compétence dans les domaines pour lesquels il est missionné. Cette compétence doit être à la fois technique et juridique.

- **Assuré** : Il doit justifier d'une assurance en Responsabilité Civile Professionnelle en cours de validité.

- **Indépendant** : Il ne réalise des missions que dans les situations où il n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur le bâtiment pour lequel il lui est demandé d'établir un diagnostic technique immobilier.

- **Le choix de votre diagnostiqueur** : La première tentation, bien compréhensible, est de choisir un professionnel pour le montant le plus bas possible de ses honoraires. En réalité vous, vendeur ou bailleur, avez besoin d'un professionnel sérieux dans la méthodologie de ses investigations et dans la rédaction des rapports qu'il vous remettra. La méthodologie et le contenu des rapports sont dictés à minima par les normes en vigueur et les textes réglementaires. Attention à ne pas minimiser votre choix, votre protection vis-à-vis des vices cachés en dépend directement. à ne pas choisir une entreprise trop bon marché mais aussi trop incompétente et trop peu responsable.

- **La méthodologie consciencieuse** de ses investigations vous assurera d'avoir les bonnes informations et les bons conseils pour préparer efficacement votre transaction et donc éviter le plus possible les mauvaises surprises le jour de la signature du contrat de vente ou de location.

- **La qualité de la rédaction et la présentation claire et précise** de ses rapports, la conformité aux obligations légales, vous aideront à sécuriser votre futur acquéreur ou locataire en lui fournissant une bonne connaissance de la qualité du bien qu'il envisage d'acquérir ou de louer.

37 Place de l'Hôtel Dieu - 6000 BEAUVAIS
Tel : 03 44 45 76 94

26 - 28, rue Jean Jacques Mention- Espace industriel Nord
Village PMI n°2 - 8000 AMIENS
Tel : 03 22 39 27 56

www.dimexpert.fr

Beauvais : 03 44 45 76 94
Amiens : 03 22 39 27 56

www.dimexpert.fr

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Document révisé en novembre 2007 susceptible d'évoluer.



	QUAND présenter le rapport ?	POURQUOI ?	OBLIGATIONS Principaux textes	IMMEUBLES CONCERNES	DUREE DE VALIDITE du contrôle
TERMITES <i>(par la loi)</i> Et autres pathologies du bois <i>(par les multiples jurisprudences)</i> DDT*	A la signature de l'acte authentique mais par l'usage et la prévention d'inutiles risques, il est produit dès l'avant-contrat. A compter du : <i>en cours</i>	Lutte contre les termites -- Vice caché (**)	- Code de la construction et de l'habitation : art. L271-4-3; L 133-6; art. R 133-7 à 8 art. R 271-5 - Arrêté du 29 mars 2007 - Arrêté préfectoraux - Norme NF P 03.201	Tous immeubles bâtis situés dans une zone délimités par arrêté préfectoral. Certains terrains non bâtis dans des communes l'ayant imposé par arrêté municipal.	6 mois Le renouvellement doit faire l'objet d'une nouvelle visite en particulier si le premier constat était négatif.
AMIANTE DDT*	Au plus tard à la signature du compromis de vente A compter du : <i>En cours</i>	Protection de la santé des personnes -- Vice caché(**)	- Code de la santé Publique : art. L 1334-13 art. R1334-23 à 26 annexe 13-9 - Arrêté du 22 août 2002 - Norme NF X 46.020	Immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 01 juillet 1997	Non limité par la législation
PLOMB (Dans les revêtements) DDT*	Au plus tard à la signature du compromis de vente A compter du : <i>Mutations : En cours</i> <i>Locations : 02/08/2008</i>	Protection de la santé des personnes contre le saturnisme -- Vice caché(**)	- Code de la santé Publique : art. L 1334-5 à L1334-8 art. R 1334-1 à 13 - Arrêté du 25 avril 2006	Immeubles en tout ou partie à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 01 janvier 1949	Location : 6 ans Vente : 1 an si analyses positives
GAZ DDT*	Au plus tard à la signature du compromis de vente A compter du : <i>01/11/2007</i>	Sécurité des personnes -- Vice caché(**)	- Code de la construction et de l'habitation : art. L 134-6 art. R134-6 à R 134-9 - Arrêté du 2 août 1977 - Arrêtés du 6 avril 2007 - Norme XP P 45-500	Immeuble à usage d'habitation et dépendances comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de 15 ans	3 ans
ELECTRICITE DDT*	Au plus tard à la signature du compromis de vente A compter du : <i>01/01/2009</i>	Sécurité des personnes -- Vice caché (**)	- Code de la construction et de l'habitation art. L134-76 art. R134-10 à R134-13 - Arrêté du 8 juillet 2008 - Norme XP C 16 600	Immeuble à usage d'habitation et dépendances comportant une installation électrique de plus de 15 ans	3 ans
RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES DDT*	Au plus tard à la signature de la promesse de vente ou du contrat de location A compter du : <i>En cours</i>	Sécurité des personnes et des biens -- Vice caché(**) Défaute d'information conduisant à la résiliation du contrat ou à une diminution du prix de vente	- Code de l'environnement : art. L 125-5 art. R 125-23 à R 125-27 art. L562.2	Biens immobiliers situés dans des zones couvertes par PPR (plan de prévention des risques technologiques) PPRN (plan de prévention des risques naturels prévisibles) Zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat	6 mois
PERFORMANCE ENERGETIQUE DDT*	Au plus tard à la signature de la promesse de vente ou du contrat de location A compter du : <i>Vente : 01/11/06</i> <i>Location : 01/07/07</i>	Information de l'acquéreur -- Tenu à la disposition d'acquéreurs (ou locataires) potentiels qui en font la demande.	-Code de la construction et de l'habitation : art. L 134-1 à L 134-5 art. R134-1 à R134-6 -Arrêté du 15 sept 2006 - Arrêté du 3 mai 2007 (pour le locatif)	Tout ou partie d'immeuble bâtie offert à la vente ou à la location et disposant d'un système de régulation du climat intérieur	10 ans
MESURAGE Il n'est pas un diagnostic du dossier de diagnostic technique. C'est une obligation de déclaration de superficie par le propriétaire en cas de vente d'un lot dans une copropriété	A la signature de la promesse de vente A compter du : <i>En cours</i>	Protection de l'acquéreur -- Sanctions : Nullité de l'acte en cas de défaut de mention ; Action, en diminution de prix en cas d'une réelle infériorité de plus d'un vingtième (5%)	- Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite <<Loi Carrez>> - Décret n°97-532 du 23 mai 1997 art. 4-1 à 4-3	Lots de copropriété Tous lots ou fraction de lot d'immeuble en copropriété à l'exception des pièces constatées au jour ou mesurage comme étant à usage de caves, garages, emplacements de stationnement, lots ou fractions de lots distinct d'une superficie inférieure à 8m²	Limité à la mutation en cours (erreurs antérieures éventuels travaux et aménagements intervenus entre deux ventes)

(*) Diagnostics faisant partie du Dossier de Diagnostics Technique (articles L 721-4 à 6 du CCH.)

(**) Permettre au vendeur de pouvoir bénéficier de l'exonération de la garantie de vice caché (Art. 1642 et suivants du Code Civil).