

1

## Quels immeubles sont concernés par le diagnostic amiante?

Le constat amiante est obligatoire pour tous les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Si vous souhaitez vendre un bien immobilier, vous êtes dans l'obligation de faire effectuer un diagnostic amiante, et le rapport sera fait à votre charge au plus tard au moment de la signature de la promesse de vente.

Sachez cependant que grand nombre d'acheteurs exige de consulter le document avant de signer. Le plus tôt sera donc le mieux! Si vous demandez votre diagnostic amiante dès maintenant, vous n'aurez pas à faire attendre un potentiel acheteur qui voudrait le consulter. D'autant plus que la validité de cette expertise est illimitée.

Si vous vendez un immeuble appartenant à une copropriété, seul un diagnostic amiante des parties privées est nécessaire, contrairement aux parties communes qui n'ont pas besoin d'être contrôlées.

Un diagnostic immobilier amiante est également obligatoire pour la démolition de tout logement construit avant le 1er juillet 1997.

## Comment procède le diagnostiqueur immobilier?

L'utilisation de l'amiante dans la construction immobilière était très courante jusqu'en 1997. Les constructeurs avaient surtout recours à ce matériau pour toute sorte de travaux d'isolation.

Votre diagnostiqueur se focalisera donc, selon l'année de construction, sur les dalles de sol, les faux plafonds et les matériaux de construction et d'isolation. Il effectuera un examen visuel et fera éventuellement des prélèvements pour analyser les matériaux en laboratoire.

## Validité du diagnostic amiante

La durée de validité du constat amiante est illimitée. Vous n'aurez à le réaliser qu'une seule fois.

## Diagnostic amiante

*Diagnostic amiante* Le diagnostic amiante : une expertise obligatoire

Diagnostic immobilier amiante vise à détecter une éventuelle présence d'amiante. Il doit obligatoirement être effectué si le permis de construire de votre immeuble d'habitation, local professionnel ou industriel ou ERP a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Textes relatifs au diagnostic amiante: Décrets :

07/02/1996, 12/09/1997, 13/09/2001 et 31/05/2002

Arrêté du 02/01/2002

Norme NFX 46-020

Décret n° 2006-761 du 30/06/2006

Circulaire interministérielle DGS/2006-271 et 2006-48 UHC/QC1 du 14/06/2006

Validité du diagnostic amiante:

Sans limite

*Voir le nouveau diagnostic amiante 2013*

L'amiante est une substance très résistante à la chaleur et à la tension et extrêmement absorbante. C'est pourquoi elle était largement utilisée dans le secteur du bâtiment jusqu'à son interdiction dans la construction immobilière en 1997. Les immeubles construits avant 1997 présentent donc un risque de présence d'amiante et à ce titre un danger pour la santé des occupants.

Le diagnostic amiante est donc devenu obligatoire en 2002 pour toute vente d'un bien immobilier construit avant 1997 et ne peut être effectué que par un diagnostiqueur certifié.

Effectivement, depuis 2007, les articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation exigent que l'expertise soit faite par un diagnostiqueur certifié. Ce dernier doit effectuer un constat amiante en accord avec la norme AFNOR NF X 46-020 (Diagnostic amiante - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis).

2

Pourtant, si le dernier diagnostic amiante de votre bien date d'avant le 22 août 2002, date de modification de la loi, vous aurez besoin de refaire un constat amiante avant de pouvoir le mettre en vente.

### Risques et sanctions

Les risques et sanctions encourus à défaut de présenter un constat amiante à l'acheteur de votre bien sont nombreux. Vous perdez alors la garantie des vices cachés. Cela signifie qu'au cas où l'acheteur détecterait la présence d'amiante, votre responsabilité civile et pénale sera engagée. Ce sera donc à vous d'assumer les frais du retrait de l'amiante. En revanche, si vous présentez un diagnostic immobilier amiante à l'acquéreur avant la vente, même en cas de présence d'amiante, le désamiantage ne sera pas forcément fait à vos frais. L'acheteur devra alors réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité du bien sous trois ans.

Quelles conséquences en cas de présence d'amiante ?

Comme déjà évoqué, c'est à vous de réaliser le diagnostic amiante du bien immobilier que vous souhaitez vendre. En revanche, en cas de détection d'amiante positive, les charges de la remise aux normes du logement pourront être réparties entre vous et l'acquéreur.

Si la présence d'amiante est détectée dans le logement, plusieurs actions sont à effectuer par l'acheteur dans l'objectif de préciser le niveau d'amiante.

Jusqu'à un niveau d'empoussièrement de 5 fibres par litre d'air, le propriétaire a l'obligation d'effectuer l'état de conservation des matériaux et produits régulièrement. En dessus de ce seuil, un désamiantage doit être effectué.

Le diagnostic amiante contient les éléments suivants :

Une évaluation de l'état de conservation des matériaux

Une mention des analyses effectuées

Une attestation sur l'honneur du diagnostiqueur de son respect des obligations réglementaires

La photocopie de son certificat de compétences validé par la certification

La photocopie de son attestation d'assurance en cours de validité

Textes relatifs au diagnostic : Décrets : 07/02/1996, 12/09/1997, 13/09/2001 et 31/05/2002 Arrêté du 02/01/2002 Norme NFX 46-020

Décret n° 2006-761 du 30/06/2006

Circulaire interministérielle DGS/2006-271 et 2006-48 UHC/QC1 du 14/06/2006

## Diagnostic de Performance Énergétique DPE

Diagnostic DPE, Le diagnostic de performance énergétique Le diagnostic immobilier DPE – un geste pour l'environnement

IL permet de connaître la classe énergétique (A à G) de votre bien immobilier en déterminant la consommation annuelle d'énergie. Il est obligatoire si vous souhaitez vendre un bien immobilier (depuis le 1er novembre 2006).

-louer un bien immobilier (depuis le 1er juillet 2007).

-publier une annonce immobilière - depuis le 1er janvier 2011, l'étiquette énergétique est obligatoire.

Textes relatifs au diagnostic DPE : Directive 2002-91-CE du Conseil

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005/Décret n° 2010-1662 relatif à l'étiquette énergétique

### Validité de diagnostic DPE : 10 ans/Voir le nouveau diagnostic DPE 2013

La directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments est à l'origine du DPE ou diagnostic immobilier de performance énergétique. Il a été introduit en France le 1er novembre 2006 par l'ancien Ministre du logement Jean-Louis Borloo (décret du 15 septembre 2006) et fait partie des dispositifs importants du Plan Climat. Comme son nom l'indique, son objectif est d'établir avec précision la consommation énergétique d'un logement. Ce diagnostic immobilier est obligatoire pour toute vente et pour toute location de bien immobilier.

Des études récentes démontrent que les immeubles français sont très gourmands en énergie. Afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et pour permettre d'économiser de l'énergie, le diagnostic immobilier de performance énergétique dresse donc un bilan de la consommation énergétique de votre bien immobilier et permet d'évaluer en classes représentées sur une "étiquette énergie" son efficacité énergétique. Les classes vont de A (très performant) à G et sont comparables à celles utilisées pour classer les appareils ménagers.

Selon les articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation, seul un diagnostiqueur certifié peut réaliser le diagnostic d'évaluation de la performance énergétique, dans le cadre de l'établissement du dossier de diagnostics techniques obligatoires.

### Quels immeubles sont concernés le diagnostic immobilier DPE?

Depuis le 1er novembre 2006, le diagnostic immobilier DPE est obligatoire pour toute vente de bien immobilier. Le 1er juillet 2007 il est devenu obligatoire pour toute location de logement et doit être présenté au locataire au moment de la signature.

Depuis le 5 mai 2010, le diagnostic de performance énergétique est devenu opposable en justice. Lors de la vente d'un bien, le droit revient à l'acquéreur de consulter le diagnostic de performance énergétique de ce dernier. Le vendeur est dans l'obligation de présenter à l'acheteur le dossier de diagnostic technique qui contient le DPE.

De plus, depuis le 1er janvier 2011, toute annonce immobilière, qu'il s'agisse de vente ou de location, doit contenir le résultat du diagnostic de performance énergétique sous forme d'étiquettes énergétiques. Celles-ci informent sur la consommation énergétique du bien immobilier ainsi que sur la classe d'émissions de gaz à effet de serre.

Le diagnostic immobilier de performance énergétique est obligatoire pour tout bâtiment ou parties de bâtiment clos et couvert, à l'exception des constructions temporaires dont la durée d'occupation ne dépasse pas deux ans, des bâtiments indépendants avec une surface hors œuvre brute inférieure à 50 mètres carrés, des bâtiments à usage agricole, artisanal ou industrie qui consomment peu d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ou le refroidissement (à moins qu'ils servent de lieu d'habitation), des bâtiments historiques et des bâtiments servant de lieux de culte.

Si vous vendez un immeuble appartenant à une copropriété, seul un diagnostic de performance énergétique des parties privées est nécessaire, contrairement aux parties communes qui n'ont pas besoin d'être contrôlées.

Pour toute construction nouvelle, le maître d'ouvrage est dans l'obligation de faire établir le diagnostic de performance énergétique au plus tard au moment de la réception des travaux.

## Comment procède le diagnostiqueur immobilier ?

Le modèle du DPE dépend du type de logement (individuel ou collectif, en copropriété ou à propriétaire unique) et du mode de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude.

Pour estimer la consommation d'énergie, le diagnostiqueur a recours à une méthode approuvée par le ministère. Il peut également s'appuyer sur les consommations constatées depuis 3 ans si le bâtiment date d'avant 1948. En cas de chauffage collectif, vous aurez besoin de lui fournir les factures de chauffage de l'immeuble.

Le diagnostiqueur procède au contrôle des particularités du logement et du descriptif des équipements, vérifie l'état des systèmes de chauffage fixe et de climatisation, examine l'isolation et dresse le bilan de la consommation énergétique et du rejet de gaz à effet de serre.

Au moment de la vente ou de la location du bien immobilier, le diagnostic de performance énergétique ne doit pas dater de plus de 10 ans.

## Risques et sanctions

Le diagnostic immobilier de performance énergétique est opposable en justice depuis le 5 mai 2010.

Le futur acheteur est en droit de saisir les tribunaux pour contester les résultats du DPE.

## Quelles conséquences en cas de "mauvaise note" ?

Saviez-vous que les deux tiers des logements français sont considérés comme trop gourmands en énergie ?

Il est donc utile de tirer des conclusions de votre DPE. Une fois l'efficacité énergétique de votre bien immobilier établie, vous pourrez, si nécessaire, opter pour des solutions permettant de limiter les déperditions d'énergie.

Le rapport du diagnostic DPE contient les éléments suivants :

Une estimation de la consommation d'énergie conventionnelle annuelle

4

Une étiquette pour connaître la consommation d'énergie du bien

Une étiquette pour connaître l'impact des consommations sur l'effet de serre

Des recommandations techniques pour d'éventuels travaux d'amélioration

*Une attestation sur l'honneur du diagnostiqueur de son respect des obligations réglementaires*

La photocopie de son certificat de compétences validé par la certification

La photocopie de son attestation d'assurance en cours de validité.

## Diagnostic Loi Carrez

### Diagnostic Loi Carrez Le diagnostic immobilier Loi Carrez

Selon la Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "Loi Carrez" et le Décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997 entrés en vigueur le 19 juin 1997, lors de la vente d'un bien immobilier, la superficie vendue doit être mentionnée dans le texte de toute promesse ou compromis de vente.

Le diagnostic immobilier Loi Carrez permet à l'acquéreur de connaître avec précision la superficie qu'il souhaite acheter et protège les deux partis, l'acheteur et le vendeur, contre d'éventuels litiges au sujet de la surface du logement.

Ce diagnostic immobilier permet de connaître le métrage exact de la surface privative de votre bien immobilier et doit obligatoirement être effectué dans les immeubles d'habitation ou locaux professionnels qui appartiennent à une copropriété verticale ou horizontale.

Textes relatifs au diagnostic loi Carrez :

Loi 96-1107 du 18/12/1996

Décret 97-53 du 23/05/1997

Validité du diagnostic immobilier Loi Carrez

La validité d'un diagnostic immobilier Loi Carrez est illimitée, tant que la cartographie et superficie du bien immobilier n'ont pas changé.

### Quels immeubles sont concernés Le diagnostic Loi Carrez?

Lors de la vente d'un bien immobilier en copropriété d'une superficie égale ou supérieure à 8 mètres carrés, un diagnostic immobilier Loi Carrez est obligatoire.

Cela vaut pour tous les types de biens immobiliers, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison individuelle située sur un terrain en copropriété, d'un bureau ou d'un commerce.

Cependant les caves, les garages, les boxes ou places de parking ne sont pas concernés par la Loi Carrez, de même que les ventes sur plan qui sont soumises à l'article R 261-13 du Code de la Construction, les ventes de terrains à bâtir et les ventes de maisons individuelles en sont exclues.

## Comment réaliser le diagnostic immobilier Loi Carrez?

En tant que propriétaire, vous pouvez vous-même effectuer les mesures de votre bien immobilier. Cependant, il est conseillé de faire effectuer le diagnostic immobilier Loi Carrez par un diagnostiqueur qui pourra certifier le métrage.

Le diagnostiqueur immobilier calcule la superficie des planchers des parties privatives dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m à l'aide d'un laser mètre.

La surface à mentionner est celle des planchers des locaux clos et couverts, déduction faite des surfaces occupées par les murs, marches et cages d'escaliers, cloisons, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 m sont à ne pas prendre en compte (selon le décret n.97-532 du 23 mai 1997).

Si l'acquéreur n'est pas informé de la superficie du bien qu'il souhaite acheter lors de la vente, il peut réclamer l'annulation de la transaction dans un délai d'un mois à compter du moment de la signature.

L'acheteur peut réclamer une diminution du prix du bien immobilier si l'estimation s'avère être inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans la convention. La réévaluation du prix doit être demandée dans un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente.

## Diagnostic plomb

Le diagnostic plomb ou Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) – un diagnostic immobilier obligatoire Le diagnostic immobilier plomb est devenu obligatoire le 29 juillet 1998.

Diagnostic immobilier plomb

Ce diagnostic immobilier est effectué afin de vérifier si les revêtements de votre bien immobilier contiennent du plomb et pour déterminer les risques de délabrement du bâti. Il est obligatoire si votre immeuble d'habitation a été construit avant le 1er janvier 1949, même si vous souhaitez le louer.

Textes relatifs au diagnostic plomb:

Décret n° 2006-474

Arrêtés du 25/04/2006

Validité du diagnostic plomb :

Vente : 12 mois selon conclusion

Location : 6 ans

Validité du diagnostic immobilier plomb

On distingue deux périodes de validité selon le type de transaction.

Si le diagnostic plomb est effectué en vue d'une vente et qu'une présence de plomb est détectée, il doit dater de moins d'un an au moment d'être annexé à l'acte de vente. Si aucune présence de plomb n'est constatée, le rapport a une validité illimitée.

Si le diagnostic plomb est effectué en vue d'une location, il doit dater de moins de 6 ans au moment de la signature du bail de location.

Pour tout bien immobilier dont le permis de construire a été délivré avant 1949 et pour tout bien immobilier situé dans une « zone à risque d'exposition au plomb » délimitée par la préfecture, la promesse de vente ou le bail de location doit être accompagnée d'un diagnostic plomb qui ne doit pas dater de plus d'un an au moment de la signature de l'acte, sous peine de sanctions pénales.

L'objectif de ce diagnostic immobilier est la protection de la population contre les dangers d'ingestion et d'inhalation de plomb présent dans les revêtements qui peuvent causer une intoxication souvent mortelle (le Saturnisme). Le rapport indique la concentration en plomb présente dans les revêtements et doit être accompagné d'une notice

Quels immeubles sont concernés par le diagnostic plomb?

Tous les logements construits avant le 1er janvier 1949 sont concernés par le diagnostic plomb. Un contrôle de conformité des parties qui seront occupées doit obligatoirement être joint à une promesse ou à un acte de vente.

Depuis le 12 août 2008, le diagnostic immobilier plomb est obligatoire pour toute vente d'un bien au sein d'un immeuble et concerne les parties privatives aussi bien que communes (dispositions définies par l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code la santé publique.).

Pour les logements construits avant le 1er janvier 1949, le Constat de Risque d'Exposition au Plomb doit également accompagner tout contrat de location. Si l'expertise n'a révélé aucune présence de plomb ou un seuil acceptable, en cas de changement de locataire, il n'est pas nécessaire de refaire un diagnostic immobilier plomb. Le propriétaire du logement doit subvenir aux frais du constat plomb.

Comment procède le diagnostiqueur immobilier?

Le diagnostic plomb ne peut être effectué que par un professionnel certifié qui doit pour cela avoir souscrit une assurance professionnelle.

Le diagnostiqueur se sert d'un analyseur à fluorescence X pour étudier les revêtements intérieurs du logement, tels que les peintures, le plâtre ou les briques ainsi que les revêtements extérieurs comme les volets. Il examine aussi toutes les parties qui seront fréquemment utilisées.

### Risques et sanctions

Si le propriétaire n'effectue pas de diagnostic plomb avant de vendre ou de louer son bien immobilier, sa responsabilité civile et pénale est engagée : il risque de perdre la garantie des vices cachés

## Que faire en cas de présence de plomb ?

Si la présence de plomb est détectée dans les revêtements du logement en question, le propriétaire reçoit une note d'informations générales à propos des risques liés à l'exposition au plomb qu'il doit transmettre aux occupants. Il doit également la mettre à la disposition des entreprises dont les employés fréquentent les locaux et de l'administration.

Selon l'importance de la dégradation, le propriétaire peut être amené à envoyer une copie du rapport à la Direction Départementale de l'Équipement. Dans certains cas, le maire ou le préfet peut exiger la mise en œuvre de travaux.

Le rapport contient les éléments suivants:

La concentration en plomb de tous les éléments de surface pour chaque pièce.

Le seuil réglementaire est de 1mg/cm<sup>2</sup>.

L'état de dégradation du revêtement noté 1, 2 ou 3.

Les facteurs de la dégradation (humidité, infiltrations, désordres du bâti)

L'accessibilité ou non au plomb

L'attestation sur l'honneur du diagnostiqueur de son respect des obligations réglementaires

La copie de son certificat de compétences validé par la certification

La copie de son attestation d'assurance en cours de validité



## Diagnostic termite

Le diagnostic immobilier termite permet de détecter les éventuels dommages causés par les termites et autres insectes xylophages.

Textes relatifs au diagnostic termite:

Loi 99-471 du 08/06/1999

Décret 2000-613 du 03/07/2000

Arrêté du 10/08/2000

Norme NF P 03-200

Réglementation en cours d'évolution

Validité du diagnostic termite: 6 mois et état parasitaire –

Depuis le 8 juin 1999, le diagnostic termite (ou état parasitaire) est obligatoire pour toute vente d'un bien immobilier localisé dans l'une des zones à risque définies par arrêté préfectoral. Il concerne aussi bien les maisons que les appartements et les immeubles.

Ce diagnostic immobilier sert surtout à informer l'acheteur sur une éventuelle présence « d'agents de dégradation biologique du bois » afin de protéger l'acquéreur et le propriétaire d'un immeuble contre les termites.

Les « agents de dégradation biologique du bois » sont des insectes qui ravagent l'intérieur des bois de charpentes et les autres éléments en bois du bâti. Les termites, les capricornes des maisons, les cérambycides et coléoptères sont les parasites les plus répandus. Lors de la réalisation de ce diagnostic immobilier, un diagnostiqueur examine le bien immobilier afin de déterminer s'il est infecté pour ensuite préciser les zones affectées ainsi que le type de parasite qui oriente le choix du traitement.

Quels immeubles sont concernés par le diagnostic termite?

Le diagnostic termite est obligatoire pour toute vente de biens immobiliers et de terrains non bâtis situés dans les zones concernées à risques qui sont définies par arrêté préfectoral.

Généralement, les mairies réalisent l'état parasitaire selon les informations et les informations fournies par les administrés eux-mêmes. C'est pourquoi la présence de parasites xylophages doit être déclarée à la mairie.

Parallèlement, chaque département délimite les zones de son territoire contaminées par l'un de ces parasites.

Si une construction nouvelle est prévue, le constructeur est dans l'obligation de remettre au maître d'ouvrage une notice technique, au plus tard au moment de la réception des travaux. Cette notice précise les modalités et les caractéristiques des protections mises en œuvre contre les termites et autres insectes xylophages.

Si vous vendez un immeuble appartenant à une copropriété, seul un diagnostic termite des parties privées est nécessaire, contrairement aux parties communes qui n'ont pas besoin d'être contrôlées.

**Que faire si votre bien se situe dans une zone à risque ?**

Le diagnostic termite doit être joint à l'acte de vente si vous souhaitez vendre un bien immobilier situé dans une zone à risques.

Le maire d'une commune située dans une zone à risques peut exiger la réalisation de ce diagnostic immobilier aux propriétaires de biens immobiliers. Dans ce cas-là, si le logement que vous mettez en vente est infecté, vous êtes dans l'obligation d'en informer la mairie. C'est sur la base de ces déclarations que les zones à risques sont définies. En cas de présence de termites, le maire peut exiger la mise en œuvre de travaux de désinsectisation.

**Comment procède le diagnostiqueur immobilier ?**

Conformément aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic termite doit être réalisé par un expert.

Pour effectuer ce diagnostic immobilier, le diagnostiqueur doit inspecter dans chaque pièce les éléments en bois (menuiseries intérieures et extérieures, planchers, charpentes), les revêtements des sols, les murs et plafonds.

Le rapport doit mentionner d'abord la situation exacte de votre bien immobilier. Ensuite, le diagnostiqueur définit les parties qui ont été examinées et de celles qui n'ont pas pu être contrôlées suite à des restrictions d'accès. Dans un troisième temps, il établit les éléments qui sont en proie à une infection. Il peut également suggérer la mise en œuvre de travaux et traitements qu'il ne peut cependant pas réaliser lui-même.

**Risques et sanctions**

A défaut de présenter les résultats du diagnostic termites au moment de la vente, outre le risque d'annulation de la vente ou de diminution du prix, vous

## Diagnostic immobilier Etat des Risques Naturels et Technologiques, ERNT

### Diagnostic ERNT, état des Risques Naturels et Technologique

Le diagnostic immobilier des risques naturels et technologiques ou diagnostic ERNT est obligatoire pour toute vente ou location d'un bien immobilier.

Validité de du diagnostic ERNT : Au moment de la signature de l'acte, le diagnostic ERNT doit dater de moins de 6 mois. Il reste valable jusqu'à l'expiration du contrat.

#### Risques et sanctions

Si le diagnostic ERNT n'est pas fourni à l'acquéreur ou locataire, ce dernier peut demander soit l'annulation du contrat soit une diminution du prix.

Textes relatifs au diagnostic ERNT: Loi du 30/07/2003, art. L125-5 et R125-23 à 27 du Code de l'Environnement/Ordonnance n° 20005-655 du 08/06/2005

Selon les articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement, le propriétaire d'un bien doit informer les acheteurs ou locataires des risques de sismicité et des risques naturels ou technologiques auxquels il est exposé.

Le diagnostic ERNT indique la sismicité et les risques naturels ou technologiques auxquels le bien immobilier est exposé. Il repose sur les plans de prévention des risques, les arrêtés de catastrophe naturelle et le zonage de sismicité établis par le préfet.

#### Quels immeubles sont concernés le diagnostic ERNT ?

Le diagnostic ERNT est obligatoire pour la vente ou la location de tout bien immobilier, qu'il s'agisse d'une construction individuelle ou collective, d'un terrain ou d'une parcelle, situé dans une commune définie comme zone à risque selon les dispositions du Décret n° 2005-134 du 15 février 2005.

Les zones à risques sont définies :

Par un plan de prévention des risques technologiques approuvé par le préfet

Par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le préfet ou dont certaines dispositions sont entrées en vigueur en application du code de l'environnement (art. L. 562-2)

risquez de perdre la garantie des vices cachés, comme c'est le cas pour le diagnostic amiante par exemple.

Si l'acquéreur du bien immobilier découvre la présence de termites et d'autres parasites après l'avoir acheté, le vendeur pourrait écoper d'une lourde amende.

Le rapport contient les éléments suivants :

Immeuble concerné

Les parties visitées et non visitées (cause de la non visite le cas échéant)

Un croquis de repérage des éléments

Les éléments infestés ou ayant été infestés, ainsi que ceux qui ne le sont pas

Une attestation sur l'honneur du diagnostiqueur sur son respect des obligations réglementaires

La photocopie de son certificat de compétences validées par la certification

La photocopie de son attestation d'assurance en cours de validité

## Diagnostic électricité

### Le diagnostic immobilier état de l'installation intérieure d'électricité

Pour toute vente d'un logement dont l'installation intérieure d'électricité date de plus de 15 ans, l'état de l'installation intérieure d'électricité est obligatoire depuis le 1er janvier 2009.

Validité du diagnostic immobilier électrique: Le diagnostic électrique a une validité de 3 ans.

Afin d'informer l'acquéreur de la qualité l'installation électrique du bien et de prévenir les risques pour l'occupant, ce rapport doit être annexé à la promesse de vente.

Quels immeubles sont concernés par le diagnostic électrique?

Le diagnostic électricité s'applique aux biens immobiliers dont l'installation électrique date de plus de 15 ans. Pour la vente d'un tel immeuble, le rapport doit être annexé à la promesse ou à l'acte de vente.

Si vous vendez un immeuble appartenant à une copropriété, seul un diagnostic électrique des parties privées est nécessaire, contrairement aux parties communes qui n'ont pas besoin d'être contrôlées.

Comment procède le diagnostiqueur immobilier?

Conformément aux articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, seul un professionnel certifié et doté d'une assurance professionnelle peut effectuer l'état de l'installation intérieure d'électricité.

L'ensemble de l'installation électrique du logement est examiné par le diagnostiqueur immobilier qui vérifie deux aspects : Premièrement, il s'assure que les matériels électriques sont conformes à l'usage. Deuxièmement, il examine les conducteurs qui ne sont pas protégés mécaniquement.

Afin de s'assurer que la sécurité du logement est garantie, le diagnostiqueur vérifie entre autre si le logement dispose d'un appareil général de commande et de protection, si les circuits sont correctement protégés contre les surintensités et si l'installation électrique est conforme aux besoins spécifiques des logements qui contiennent une baignoire ou une douche.

A défaut de présenter un diagnostic électrique à l'acheteur au moment de la signature de l'acte de vente, vous perdez la garantie des vices cachés.

L'acheteur pourrait demander l'annulation de la vente ou la diminution du prix.

Par une zone qui est en train d'être examinée dans le cadre d'un plan des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet

Selon les zones de sismicité I a, I b, II ou III définies par l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

Comment établir le diagnostic ERNT ?

Ce diagnostic immobilier peut être réalisé par le vendeur ou le bailleur.

Pourtant, il est conseillé de faire appel à un professionnel.

Depuis 1982, le propriétaire du bien immobilier doit informer l'acheteur ou le locataire de tous les sinistres survenus qui l'ont concerné et qui ont occasionné une indemnisation pour catastrophe naturelle ou technologique.



## Diagnostic gaz

### Etat de l'installation intérieure de gaz – un diagnostic immobilier obligatoire

Pour la vente de tout logement dont l'installation intérieure de gaz date de plus de 15 ans, l'état de l'installation intérieure de gaz est obligatoire depuis le 1er novembre 2007.

Conformément aux articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et suite à l'arrêté du 6 avril 2007 (JO du 28 avril 2007), seul un diagnostiqueur compétent peut réaliser le diagnostic gaz.

Si un risque sanitaire est détecté pendant le contrôle de l'installation du gaz, le gestionnaire du réseau de distribution de gaz sera informé en cas de danger élevé, l'approvisionnement en gaz peut être suspendu.

Validité du diagnostic gaz : Le diagnostic gaz a une validité de 3 ans.

Afin d'informer les acquéreurs sur la qualité de l'installation et de prévenir les accidents et les intoxications liées au monoxyde de carbone, ce rapport doit être annexé à la promesse de vente.

Quels immeubles sont concernés par le diagnostic gaz?

Le diagnostic gaz est obligatoire pour la vente d'un bien dont l'installation intérieure au gaz a plus de 15 ans.

Deux documents sont équivalents à l'état de l'installation intérieure de gaz s'ils datent de moins de 3 ans: le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé et tout diagnostic réalisé par le distributeur de gaz.

Si vous vendez un immeuble appartenant à une copropriété, seul un diagnostic gaz des parties privées est nécessaire, contrairement aux parties communes qui n'ont pas besoin d'être contrôlées.

Si le propriétaire du logement concerné par un diagnostic gaz est en situation précaire, il peut bénéficier d'aides au financement des travaux.

Comment procède le diagnostiqueur immobilier?

Le diagnostic gaz est réalisé selon la norme NF P 45-500 du 1er septembre 2010. L'installation n'est pas démontée lors de ce diagnostic immobilier. Si l'installation du gaz présente des anomalies de type Danger Grave et immédiat (DGI), le distributeur de gaz et le donneur d'ordre doivent être informés.

Le diagnostiqueur doit vérifier l'état des équipements fixes d'alimentation en gaz naturel, l'état des tuyauteries et des accessoires de raccordement, les *appareils de production d'eau chaude sanitaire* et le bon fonctionnement des *systèmes de ventilation et d'aération* dans l'ensemble du logement.

Une fois l'expertise réalisée, le logement est classé selon trois catégories de risques, à savoir : absence de danger, risque mineur ou danger immédiat grave.

### Risques et sanctions

Les risques et les sanctions encourus à défaut de présenter un diagnostic gaz à l'acheteur de votre bien sont les mêmes que pour le diagnostic amiante : Vous perdez alors la garantie des vices cachés.

Les risques d'accidents et d'intoxications d'une installation de gaz non conforme aux normes représentent un danger non négligeable.

Le rapport contient les éléments suivants:

L'état des appareils alimenté par le gaz comme les appareils fixes de chauffage, de production d'eau chaude ou les moteurs thermiques

L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires

L'aménagement des locaux où fonctionne un appareil à gaz. L'état des systèmes de ventilation et d'aération

L'attestation sur l'honneur du diagnostiqueur de son respect des obligations réglementaires

La photocopie de son certificat de compétences validé par la certification

La photocopie de son attestation d'assurance en cours de validité

21

## Le diagnostic immobilier Loi Boutin

### Le diagnostic immobilier Loi Boutin – une expertise obligatoire

Le diagnostic immobilier Loi Boutin est devenu obligatoire en mars 2009. Ce rapport doit être fait au moment de la signature du contrat de location et mentionne la superficie habitable du logement à la signature du bail.

Le diagnostic Loi Boutin a des points communs avec le diagnostic Loi Carrez, mais il s'agit de deux expertises différentes. Dans les deux cas, la surface mentionnée dans le rapport est celle des planchers des locaux, déduction faite des surfaces occupées par les murs, marches et cages d'escaliers, cloisons, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 m ne sont pas pris en compte.

Pourtant, dans le cas du diagnostic Loi Boutin, d'autres surfaces sont exclues, à savoir celles des combles non aménagés, des greniers, de tous les sous-sols, des remises, des garages, des terrasses, des balcons, des vérandas, des locaux communs et des autres dépendances des logements.

Autre différence importante : contrairement au diagnostic Loi Carrez, qui n'est obligatoire que pour les biens immobiliers en copropriété, le diagnostic Loi Boutin s'applique à tous les cas. Et alors que le diagnostic Loi Boutin s'applique aux baux de location, la superficie Loi Carrez concerne les actes de vente.

Quels immeubles sont concernés par le diagnostic Loi Boutin ?

Le diagnostic Loi Boutin est obligatoire pour les contrats de location qui concernent des logements vides (c'est-à-dire non-meublés) et à usage de résidence principale. Les locations meublées, secondaires, et saisonnières ne sont pas concernées.

Comment procède le diagnostiqueur ?

Il est conseillé de faire effectuer le diagnostic Loi Boutin par un diagnostiqueur qui pourra certifier le métrage et qui se servira d'un matériel professionnel approprié.

Le diagnostiqueur mesure la superficie des planchers des pièces ainsi que les hauteurs de plafond à l'aide d'un laser mètre.

Sachez qu'il est couvert par une assurance en responsabilité civile professionnelle. En cas de litige, vous pourrez donc vous retourner vers lui.

## Validité du diagnostic immobilier Loi Boutin

La validité d'un diagnostic Loi Boutin est illimitée, sauf en cas de travaux d'agencement ultérieurs au mesurage.

### Risques et sanctions

Si le locataire n'est pas informé de la superficie du bien en question lors de la signature du bail, il peut le faire annuler. De même qu'il peut réclamer une diminution du loyer du logement si l'estimation s'avère être inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans le bail.

Si, au contraire, la superficie réelle s'avère supérieure à celle mentionnée dans le bail, le loyer ne pourra être majoré suite à cette erreur. Pourtant, le propriétaire aura la possibilité de se retourner contre le professionnel ayant effectué le diagnostic Loi Boutin.

## Le diagnostic immobilier accessibilité handicapés ERP

Le diagnostic accessibilité handicapés ERP s'inscrit dans l'objectif d'assurer aux personnes en situation de handicap une accessibilité facilitée aux bâtiments et aux installations communales et publiques et une bonne circulation à l'intérieur de ces derniers. Il est obligatoire depuis 2010, conformément à la loi du 11 février 2005 de l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, afin que tous les bâtiments soient conformes d'ici à 2015.

### Quels immeubles sont concernés?

Depuis le 1er janvier 2010, les établissements qui reçoivent du public de 1ère, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégorie ainsi que certains agencements appartenant à l'Etat sont concernés par le diagnostic accessibilité handicapés ERP (décret du 30 avril 2009 concernant une modification de l'article R 111-19-9). Le nombre des bâtiments concernés s'élève à environ 9.000.

Tout établissement recevant du public (ERP) et toute installation ouverte au public (IOP) doit être mis en conformité d'ici à 2015. Cependant le diagnostic n'est pas obligatoire pour les IOP.

Voici les capacités par catégorie de bâtiment :

1ère catégorie: supérieur 1.500 personnes

2ème catégorie: de 701 à 1.500 personnes

3ème catégorie: de 301 à 700 personnes

4ème catégorie: 300 personnes et au-dessous hormis les établissements compris dans la 5ème catégorie

5ème catégorie: l'effectif de personnes est en inférieure au nombre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque catégorie d'activité.

Comment procède le diagnostiqueur ?

Le diagnostiqueur procède en 3 étapes pour effectuer votre diagnostic :

1. Avant de commencer, il effectue un état des lieux de l'établissement pour connaître les différentes lois et décrets qui concernent le bâtiment.

Pour ce faire, il visite l'établissement et les alentours afin d'analyser la chaîne du déplacement (accès bâtiments, voirie, espaces publics, transports). Il passe

au crible chaque endroit susceptible d'accueillir une personne en situation d'handicap.

Ce contrôle lui permet de connaître le niveau d'accessibilité ainsi que la méthodologie à appliquer afin d'éliminer les obstacles à l'accessibilité des personnes handicapées.

2. Ensuite il établit un document de préconisations qui comporte les améliorations nécessaires dans l'objectif d'une mise en conformité.

3. Dans un dernier temps, il estime le coût des préconisations.

## L'état des lieux – une expertise obligatoire

Conformément à l'article 3 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, l'état des lieux est un document qui doit obligatoirement être effectué et joint au bail de location de tout logement, qu'il soit vide ou meublé. Il est établi au moment de la remise et de la restitution des clés et permet de comparer l'état du logement à l'entrée et à la sortie du locataire, pour vérifier si des travaux doivent être effectués ou non.

Pourquoi l'état des lieux est-il nécessaire ?

Au début du contrat de location, l'état des lieux permet d'assurer le futur locataire de la conformité du logement aux normes d'habitabilité et de confort. A sa sortie, ce document permet de comparer l'état de l'habitation à son état initial, afin de déterminer si l'état du logement s'est dégradé et si d'éventuelles réparations incombent au locataire ou au propriétaire.

Comment procède le diagnostiqueur ?

L'état des lieux est réalisé par un professionnel ou opérateur de diagnostic immobilier qui fournit toutes les assurances de responsabilités civiles professionnelles nécessaires. Ce dernier utilise un formulaire spécifique pour comparer en détail les lieux entre l'entrée et la sortie du locataire qui sera daté et signé en double exemplaire par les deux parties. Dans ce document, la chose louée est décrite pièce par pièce, y compris les équipements qui en font partie.

Rappel important : Le contrat de location doit préciser la surface habitable de la chose louée. Le mesurage doit désormais figurer sur tous les baux d'habitation. Les expertises DPE, ERNT, amiante et plomb selon l'année du bien, doivent être jointe à l'état des lieux et au bail de location du bien loué.

Validité de l'état des lieux

Le diagnostic état des lieux doit être renouvelé à chaque sortie et à chaque entrée d'un locataire.

## Un nouveau diagnostic immobilier : le diagnostic prêt à taux zéro

Depuis février 2005, tout acquéreur d'un logement ancien peut bénéficier d'un prêt à taux zéro (ptz). Avant cette date, cette possibilité ne s'appliquait qu'aux biens neufs ou aux bâtiments anciens soumis à d'importants travaux (+ de 50% du prix du logement). Le logement doit cependant répondre à certains critères, et seul un diagnostic immobilier permet de déterminer s'il y correspond.

Quels immeubles sont concernés par le diagnostic prêt à taux zéro?

Le prêt à taux zéro (ptz) s'applique désormais même aux logements anciens, c'est-à-dire de plus de 20 ans, sans que des travaux ne soient nécessaires. Si votre bien date de plus de 20 ans et que vous souhaitez bénéficier de ce prêt, vous allez avoir besoin d'un diagnostic prêt à taux zéro qui permet de s'assurer de la conformité du bâtiment en question.

Comment procède le diagnostiqueur ?

Selon le décret n° 2005-69 du 31.01.2005, seul un professionnel habilité et titulaire d'une assurance professionnelle est en mesure d'établir le diagnostic taux à prêt zéro. Il s'agit d'un certificat de conformité aux normes de surfaces et d'habilité, avec 26 points de contrôle. Entre autres, il vérifie l'étanchéité des sols, murs et plafonds, contrôle l'état des parties communes, s'assure de la qualité des sanitaires et du réseau de distribution de l'eau, et porte sur les aménagements de cuisine, les dimensions du logement, les systèmes d'ouverture et de ventilation, le système de chauffage, les installations concernant le gaz et l'électricité etc.

Délai d'obtention du prêt à taux zéro

Une fois le diagnostic prêt à taux zéro effectué, si votre dossier est complet, vous n'aurez pas à patienter davantage que les bénéficiaires d'un prêt classique. En général, les organismes de crédit vous feront des offres au cours de la première semaine, et les fonds seront débloqués sous deux mois.