

Etat de l'installation intérieure de gaz

Entrée en vigueur depuis le 01/11/07

Biens concernés : Parties privatives des biens et leurs dépendances dont l'installation est datée de plus de 15 ans.

Objet :

Prévenir les risques liés à l'installation intérieure de gaz pour garantir la sécurité des occupants du bien.

Durée de validité : 3 ans

Sanction : Pas de garantie de vice caché si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte de vente.

En l'absence de diagnostic et si un incident se produit après la vente, le vendeur reste responsable des dommages matériels et corporels causés.

- ♦ Selon la gravité des anomalies repérées, une obligation de travaux peut être signifiée, voire l'alimentation coupée jusqu'à réparation.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Application à compter du 01/01/2009

Biens concernés : Parties privatives des biens et leurs dépendances dont l'installation est datée de plus de 15 ans.

Objet : Prévenir les risques liés à l'installation intérieure d'électricité pour garantir la sécurité des occupants du bien.

Durée de validité : 3 ans

Sanction : Pas de garantie de vice caché si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte de vente.

En l'absence de diagnostic et si un incident se produisait après la vente, le vendeur serait responsable des dommages matériels et corporels causés.

- ♦ Le rapport recense les anomalies constatées et les risques qu'elles impliquent. Aucune obligation de travaux n'est indiquée, mais il est conseillé de faire intervenir un professionnel pour les résoudre et sécuriser l'installation.

Etat des risques naturels et technologiques

(Il peut être rédigé par le propriétaire ou son diagnostiqueur, mais il est signé par le propriétaire)

Biens concernés :

Immeubles situés dans communes listées par arrêté préfectoral.

Objet :

Savoir si l'immeuble se situe ou non dans une zone dotée d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou à risque de sismicité.

Informations :

Les documents nécessaires sont disponibles en mairie pour les communes concernées.

Sanction : Si cet état n'est pas annexé à l'acte de vente ou de location, celui-ci peut être résolu.

Durée de validité : 6 mois

Loi Carrez

Le mesurage Loi Carrez peut être réalisé par le propriétaire

Biens concernés : Les lots de copropriété à l'exclusion des garages, parking, caves ou lots d'une superficie inférieure à 8 m².

Objet :

La superficie de la partie privative à prendre en compte est celle des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasure de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 m.

Sanction :

Nullité de l'acte en cas d'absence à l'avant contrat avec déchéance de l'action si mention de la superficie dans l'acte de vente.

Mesurage erroné : l'acheteur peut demander dédommagement financier à hauteur de la différence de superficie.

La loi Carrez possède une tolérance d'erreur de 5%

Durée de validité: Illimitée si le bien reste en l'état.

Attention, certains travaux peuvent modifier la superficie du bien.

Dossier de diagnostics techniques

Vente – Location

AVANT VENTE DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

- Constat de repérage amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Etat relatif à la présence de termites (si département soumis à réglementation)
- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat des Risques Naturels et Technologiques (pour les communes dans zones à risques)
- Surface Loi Carrez (copropriété)
- Etat de l'installation intérieure de gaz

AVANT LOCATION DIAGNOSTICS ET ETAT OBLIGATOIRES

Depuis le 1^{er} juin 2006

- Etat des Risques Naturels et Technologiques
- Depuis le 1^{er} Juillet 2007
- Diagnostic de Performance Energétique

Depuis le 12 Août 2008

- Constat de risque d'Exposition au Plomb

Constat de repérage amiante

Objet :

Prévention des risques sanitaires relatifs à l'inhalation de fibres d'amiante. La poussière et les fibres d'amiante sont cancérigènes, d'où l'intérêt de leur repérage pour évaluer les risques et informer l'acquéreur. A l'issue de ce diagnostic, une surveillance, des travaux de confinement ou de retrait peuvent être envisagés si besoin.

Sanction :

Pas de garantie de vice caché si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte de vente.
Peut entraîner l'annulation de la vente ou une indemnisation de l'acquéreur (ex : travaux de retrait).

Durée de validité : illimitée

Attention, selon son état et sa nature, l'amiante n'est pas forcément dangereux (*toiture fibro-ciment*).

Diagnostic de performance énergétique

Objet :

Information sur la performance énergétique du bien et les actions à réaliser pour l'améliorer.

Sanction :

Ce diagnostic n'a qu'une valeur informative.
Il ne peut en aucun cas être utilisé pour négocier le prix de vente.
Obligation d'être annexé à l'acte de vente ou de location.

Durée de validité : 10 ans (vente ou location)

Particularité :

Lots de copropriété avec chauffage et/ou eau chaude collective : un certain nombre de documents sont nécessaires pour réaliser ce diagnostic (facture, ...).

Comment choisir son diagnostiqueur ?

Seuls les diagnostiqueurs aux **compétences certifiées** par un organisme certificateur accrédité sont habilités à réaliser les diagnostics (hors Loi Carrez et ERNT)

Ce professionnel doit vous communiquer :

- **Certificats** de compétences
- Attestation d'**assurance professionnelle**
- **Attestation sur l'honneur** du respect de la réglementation de sa profession

Indépendance et impartialité :

Il doit être indépendant du propriétaire, de son mandataire ou de l'entreprise qui effectuerait les travaux en rapport avec les diagnostics réalisés.

Constat de risque d'exposition plomb

Biens concernés :

Tous les biens construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Objet :

Prévention des risques sanitaires liés à l'ingestion de plomb présent dans les peintures (saturnisme).
Information de l'acquéreur et des professionnels pouvant intervenir sur les lieux des risques possibles.

Le diagnostic mentionne, si besoin, l'obligation d'entretien des surfaces ou de travaux pour supprimer l'accès aux peintures contenant le plomb.

Sanction :

Pas de garantie de vice caché si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte de vente.
Peut entraîner l'annulation de la vente ou une indemnisation de l'acquéreur (ex : travaux de retrait).

Durée de validité : 1 an pour la vente et 6 ans pour la location.

Si le diagnostic initial n'a révélé aucune présence de plomb : illimité.

Etat relatif à la présence de termites

Biens concernés : Bien situé dans zones soumises à arrêté préfectoral.

Objet :

Information sur les infestations termites et leurs conséquences sur l'état du bâti (dégradation, fragilité, ...).

La présence de termites oblige le propriétaire à effectuer une déclaration en mairie.

Il existe des traitements préventifs et curatifs qui peuvent être mis en œuvre si besoin.

Sanction :

Pas de garantie de vice caché si le diagnostic n'est pas annexé à l'acte de vente, dans les communes concernées.

Ceci peut entraîner l'annulation de la vente ou une indemnisation de l'acquéreur (ex : travaux de traitement ou de destruction des parties atteintes).

Durée de validité : 6 mois

Attention, il existe d'autres insectes xylophages et champignons lignivores. Leur détection n'est pas réglementée mais peut faire l'objet d'un diagnostic complémentaire dit Etat Parasitaire.

FORUM DIAGNOSTICS

M Jean Louis Boulanger

9 PLACE TOULOUSE LAUTREC
51100 REIMS

Tél. : 09 63 25 76 90 - 06 63 25 76 90

forum-diagnostics@orange.fr



Membre de la FNECI

SYNDICAT PROFESSIONNEL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

www.fneci.org