

## **Diagnostiques techniques immobiliers : Ce qu'il faut savoir**

Beaucoup a été fait depuis une douzaine d'années pour assurer et renforcer, en matière d'immobilier, la protection de l'acquéreur ou du locataire. Loi Carrez, diagnostic technique de l'immeuble de plus de 15 ans mis en copropriété, diagnostics amiante, termites, plomb, installation de gaz, état des risques naturels et technologiques, performance énergétique et installation électrique ... la liste est déjà longue et n'est pas prête d'être close ! Cette évolution incessante laisse de plus en plus perplexes les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou vendeurs, et soulève de nombreuses questions pour les locataires et les éventuels acquéreurs. Face à ce qui peut apparaître comme un inextricable fouillis législatif et réglementaire, il semble nécessaire de faire le point sur les textes en vigueur.

### **Un dossier « check-list »**

Créé par une ordonnance du 8 juin 2005, le **dossier de diagnostic technique** doit, depuis le **1er novembre 2007**, regrouper dans un seul et unique dossier les états, constats et diagnostics qui doivent être annexés au « compromis de vente ».

Ce dossier de diagnostic technique doit comporter suivant les circonstances (type et âge du bien, et localisation) :

- Le constat de risque d'exposition au plomb (articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique).
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (article L. 1334-13 du Code de la santé publique).
- L'état de l'installation intérieure de gaz naturel ou non (article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation).
- L'état des risques naturels et technologiques (article L. 125-5 du Code de l'environnement).
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation).
- L'état de l'installation intérieure d'électricité.

*Est inscrit dans la loi, mais encore en attente de parution du texte d'application, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.*

Il convient également de rappeler aussi, le « métrage » Loi Carrez, qui garantit à l'acquéreur d'un appartement en copropriété ou d'une maison individuelle la surface annoncée par le vendeur.

La non fourniture pour des constats - plomb, amiante, électricité et installation gaz - a comme conséquence, pour le vendeur, l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante et la possibilité pour l'acquéreur de ne

pas poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

### De l'ordre aussi chez les « diagnostiqueurs »

La loi vise aussi les opérateurs qui réalisent les diagnostics obligatoires, afin de renforcer et d'homogénéiser les **critères de compétence**, de **garanties** et d'**indépendance** qu'ils doivent respecter, avec pour objectif de fiabiliser les prestations apportées par ces opérateurs afin que les vendeurs, les intermédiaires et surtout les acquéreurs disposent des meilleurs garanties possibles. Un décret fixe les niveaux d'exigence relatifs à la compétence et à l'organisation de ces « experts » pour chaque type d'état ou de constat. Le texte comporte également des exigences relatives à l'obligation d'assurance, seule véritable garantie pour les acquéreurs en cas de diagnostic erroné ou mensonger.

*Que vous soyez propriétaire vendeur ou propriétaire bailleur, le tableau ci-dessous résume vos obligations, à produire au moment du compromis de vente ou du contrat de location.*

	<b>Amiante</b>	<b>Plomb</b>	<b>Gaz</b>	<b>DPE</b>	<b>Loi Carrez</b>	<b>Électricité</b>
<b>Biens concernés</b>	Bâtiment dont le permis de construire est antérieur au <b>01 juillet 1997</b>	Tout logement construit avant le <b>01 janvier 1949</b>	Tout logement dont l'installation gaz a <b>plus de 15 ans</b>	Bâtiment avec <b>présence de chauffage</b>	Tous lots de copropriété dont la surface est supérieure à <b>8 m2</b>	Tout logement comportant une installation électrique de plus de 15 ans
<b>Durée de validité</b>	Illimité	1 an ou illimité si aucune présence de plomb	3 ans	10 ans	A chaque vente	3 ans
<b>Exigible à la location</b>	Non	A partir du <b>11 août 2008</b>	En attente du décret	Depuis le <b>1<sup>er</sup> juillet 2007</b>	Oui	Non

Ces informations ont été recueillies auprès de **DG Diagnostic**, technicien diplômé et certifié du bâtiment. Pour tout renseignement, devis et complément d'information, contacter le **04.72.48.77.18** ou le **06.59.19.73.90** ou adresser un email à l'adresse suivante : [dg.diagnostic@orange.fr](mailto:dg.diagnostic@orange.fr)

Remise gracieuse de **10%** aux membres de la SEMLH.

Lieutenant-colonel Renaud  
FRANCOIS  
Président du Comité 04