

La vie du Réseau

Posté par :

Publiée le : 05/02/2009 16:07:53

Le métier d'expert immobilier s'inscrit dans un environnement juridique et technique complexe en constante évolution, intervenant lors de l'arbitrage de choix d'investissements souvent importants, voire très importants.

La société DEFIM a été créée par ses dirigeants pour répondre à l'émergence d'un nouveau besoin en matière de diagnostic immobilier, en général, et dans le domaine de la transaction, de la location et de la copropriété, en particulier.

Les principaux cadres d'interventions de l'expert DEFIM sont :

- Les diagnostics immobiliers obligatoires dans le cadre de la vente, de la location et de la copropriété.
 - L'évaluation immobilière proprement dite (*) pour une vente ou un achat, un divorce, une succession, etc.
- (*) (en fonction du profil du professionnel).

En parfaite adéquation avec ces nouvelles tendances et leurs obligations légales incontournables, DEFIM a su confirmer ses compétences en matière de diagnostics techniques du bâtiment :

- Amiante

Un état mentionnant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis (selon une liste définie par la réglementation, dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997).

- Plomb

En application de la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique, l'état des risques d'accessibilité au plomb (ERAP) est substitué par le constat de risque d'exposition au plomb « C.R.E.P. » qui est devenu obligatoire sur l'ensemble du territoire.

Celui-ci devra être annexé, pour les parties privatives, "à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949".

- Plomb dans l'eau

Réduire les risques d'exposition au plomb. Améliorer la qualité de l'eau du robinet.

- Termites (selon région) - Etat parasitaire

Recherche de traces visibles, d'infestations ou d'altérations dues aux agents de dégradation biologique du bois dans les immeubles bâtis.

- Loi Carrez (certification d'une surface)

La loi Carrez n °96-1107 du 18 décembre 1996 a pour objectif de porter à la connaissance de l'acquéreur la surface exacte du bien objet de la transaction.

- Electricité

Vérification de l'état de l'installation intérieure d'électricité au regard des exigences de sécurité.

- Etat des risques naturels et technologiques

Obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans le périmètre d'un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

L'expert DEFIM recherche et communique l'information nécessaire à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) et joint une cartographie permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques.

- DPE (diagnostic de performance énergétique)

Il qualifie par des étiquettes énergétiques la performance énergétique du bien vendu et se complète par un volet préconisations et recommandations. (Caractéristiques du bâtiment et descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation ainsi que les conditions de leur utilisation...).

- Gaz

Le vendeur d'un logement équipé d'une installation intérieure au gaz naturel devra produire un diagnostic de son installation pour être exonéré de la garantie pour vices cachés.

L'expert vérifie la sécurité de l'installation gaz au regard de la tuyauterie fixe, des raccordements, de la ventilation, et du contrôle des appareils et de l'atmosphère.

- Etat des lieux

Etablissement d'un comparatif précis imputant au locataire les dégradations dont il se serait rendu responsable, pour assurer la remise en état du logement sans préjudice pour le propriétaire.

- Conformité aux normes de surface et d'habitabilité et PTZ :

Contrôle des normes de surfaces et d'habitabilité d'un logement en vue du financement d'une habitation principale au moyen d'un prêt à taux Zéro respectant le décret du 1er février 2005.

- Défisicalisations Robien et Borloo :

Etats des lieux avant et après travaux

- Millièmes de copropriété :

Détermination des millièmes de copropriété pour l'établissement de l'Etat Descriptif de Division.

- DTI (*) :

Diagnostic Technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans.

- Logement décent :

La notion de logement décent a été définie par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 (art 187). Un logement décent ne laisse apparaître aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants et est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

- Sécurité Piscines :

Depuis le 1er janvier 2006 les propriétaires de piscines ont obligation d'installer un système de protection autour ou sur la piscine ou le bassin à usage nautique enterré ou semi enterré. Justification en cas de vente.

- Radon : Dosage et mesure de la concentration en radon

Le Radon est un gaz radioactif inodore et incolore issu de la désintégration du radium, lui-même issu de l'uranium.

Le Radon a été classé en 1987 comme "cancérogène pulmonaire chez l'homme" par le Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC).

- Diagnostic technique de la Légionellose (bactéries de l'environnement)

Identification des dangers - Recensement des points à risques - Prélèvements - Rédaction du

rapport d'audit.

(*) Concerne un profil d'architecte

- Contrôle de conformité des dispositifs d'assainissement autonome

Selon Arrêté (au plus tard 2013)

- Contrôle d'Accessibilité aux personnes handicapées

Logements, ERP...