

## Diagnostic immobilier

Posté par :

Publié le : 17/03/2009 16:30:00

Quels diagnostics sont obligatoires en cas de vente et de location ? Comment s'assurer de la compétence des diagnostiqueurs ? Quelles sont les exigences du dernier-né des diagnostics obligatoires ?



Dans le cas de la vente d'un bien, quels sont les diagnostics techniques obligatoires ?





Depuis le

1er janvier 2009

, les diagnostics obligatoires, qui composent le

Dossier de diagnostic technique (DDT)

annexé à l'acte de vente, sont au nombre de 7 :

- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour tous les immeubles à usage d'habitation bâtis avant le 1er janvier 1949. Dans les copropriétés, ce diagnostic concerne les parties privatives, et depuis le 12 août 2008, le CREP sur les parties communes doit être tenu à la disposition des copropriétaires et des occupants ;
- l'état relatif à la présence d'amiante : ce diagnostic concerne les immeubles tout ou parties à usage d'habitation, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 2007. Ce diagnostic s'étend sur les parties privatives, les dépendances, les annexes, mais aussi les parties communes pour lesquelles le diagnostic technique amiante a dû être réalisé depuis le 31 décembre 2005 ;
- l'état relatif à la présence de termites : dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être et signalées par arrêté préfectoral. Ce diagnostic doit être réalisé sur tous les immeubles, quelle que soit leur destination, mis à la vente. Dans le cas d'une copropriété, le diagnostic ne porte que sur la partie privative du lot ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz : ce diagnostic est obligatoire pour tous les immeubles à usage d'habitation dont l'installation intérieure de gaz a plus de 15 ans. La présentation d'une attestation de Qualigaz (Qualigaz est un organisme de contrôle agréé par arrêtés ministériels) de moins de trois ans peut exonérer le vendeur de la réalisation de ce diagnostic.
- l'état de l'installation intérieure électrique: ce diagnostic est obligatoire depuis le 1er janvier 2009 pour tous les immeubles à usage d'habitation dont l'installation électrique a plus de 15 ans. Ce diagnostic ne concerne que les parties privatives. Comme pour le diagnostic sur l'installation intérieure gaz, la présentation d'une attestation de conformité Consuel de moins de 3 ans exonère le vendeur de la réalisation de ce diagnostic.
- le diagnostic de performance énergétique : n'ayant qu'une simple valeur informative, ce diagnostic est obligatoire pour tout immeuble, quelle que soit sa destination, mis à la vente. Il concerne uniquement les parties privatives dans les copropriétés.
- l'état des risques naturels et technologiques : cet état est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit et intégré dans le document de diagnostic technique.

Quels sont les diagnostics obligatoires dans la mise en location ?

Trois diagnostics sont actuellement obligatoires lors de la mise en location d'un bien à usage d'habitation :

- l'état des risques naturels et technologiques est établi dans les conditions identiques à celles pour la vente d'un immeuble ;
- le diagnostic de performance énergétique : concerne tous les immeubles à usage d'habitation destinés à la location, que celle-ci soit du type «saisonnière», «meublée», «logement de fonction»... Cependant échappent à ce diagnostic :- certaines constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation inférieure ou égale à deux ans,- les bâtiments indépendants d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 50 m<sup>2</sup>, - les bâtiments à usage agricole artisanal ou industriel (autres que les locaux servant d'habitation) qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement,- les lieux de culte et les monuments historiques,- les bâtiments ou parties de bâtiment non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,- les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.
- le constat de risque d'exposition au plomb pour tous les immeubles construits avant le 1er janvier 1949. Ce diagnostic obligatoire pour les locations depuis le 12 août 2008 concerne les parties privatives.

Comment s'assurer que le diagnostiqueur auquel il est fait appel répond bien aux

obligations de compétence définies par le législateur ? L'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitat oblige le diagnostiqueur à remettre au demandeur une attestation sur l'honneur, par laquelle il atteste qu'il est en situation régulière au regard des obligations mentionnées dans l'article L.271-6 du même code et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostic technique (DDT). Par ailleurs, le demandeur peut vérifier sur le site des organismes de certification accrédités par le Cofrac, la situation du diagnostiqueur auquel il a fait appel au regard des certifications de compétences dans les domaines de son intervention. A partir de 2009, à la demande en particulier de la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI), un site unique devrait être mis en place permettant ainsi au client d'effectuer cette vérification de façon assez simple. Les pouvoirs publics sont chargés de mettre en place cette liste. En quoi consiste le diagnostic électricité, obligatoire en cas de vente depuis le 1er janvier 2009 ? L'examen de l'installation intérieure électrique est obligatoire pour toutes les installations de plus de 15 ans. Sont cependant dispensées de cette obligation, les installations ayant fait l'objet, depuis moins de trois ans, d'une attestation de conformité Consuel ou d'un « diagnostic confiance sécurité » Promotelec, réalisé avant le 1er janvier 2009, et lui aussi âgé de moins de trois ans. Le décret 2008-384 du 22 avril 2008, pris en application de l'article L.134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, prescrit les éléments sur lesquels porte le diagnostic. Le diagnostic porte sur les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection (AGCP), jusqu'aux bornes d'alimentation des matériels fixes et socles de prise de courant. Le diagnostic ne porte que sur les constituants visibles de l'installation : il s'effectue sans démontage ni déplacement de meubles. Le diagnostic ne s'applique pas aux circuits internes des matériels reliés à l'installation électrique (plaques de cuisson, lave-linge, téléviseur, micro-ordinateur). Quelles sont les exigences techniques minimales vérifiées lors du diagnostic des installations intérieures d'électricité ? Les 6 exigences techniques minimales retenues par la législation résultent des recommandations du Conseil national de la consommation et sont inscrites dans le décret n°2008-384 du 22 avril 2008. Ainsi le diagnostiqueur va vérifier :- la présence d'un appareil général de commande et de protection facilement accessible qui permet de couper facilement l'alimentation de l'installation électrique ; - la présence d'au moins un dispositif de protection différentielle de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre qui permet de détecter les fuites de courant ; - la présence d'un dispositif de protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs ; - la présence d'une liaison équipotentielle et le respect des règles liées aux zones de sécurité dans les locaux contenant une baignoire ou une douche ; - l'absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage car présentant d'importants risques d'électrisation, voir d'électrocution ; - l'absence de conducteurs non protégés mécaniquement. Ceux-ci doivent être mis sous conduits, plinthes, membranes en matière isolante. Sur quelle base s'appuie le diagnostic des installations électriques ? Le diagnostiqueur effectue les vérifications visuelles, des essais et des mesurages. Il s'appuie sur la norme expérimentale XP C16-600, éditée en juillet 2007, par l'Union technique de l'électricité (UTE). Cette norme précise, en complément, des textes réglementaires, le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation du diagnostic. Quelles peuvent être les conséquences pour la vente ? L'existence d'anomalies au niveau de l'installation électrique ne bloque pas la vente. En d'autres termes, il n'y a pas d'obligation de travaux. Cependant les propriétaires, vendeurs ou acquéreurs ne doivent pas pour autant négliger les risques identifiés. Le rapport de diagnostic peut constituer une base de dialogue avec l'installateur électricien dans l'optique de travaux de mise en sécurité.