



GUILLAUD-BATAILLE OFFICE NOTARIAL

Les diagnostics dans la vente immobilière

Destinés à améliorer l'information de l'acheteur, les diagnostics obligatoires sont nombreux.

Explications.

Quels diagnostics sont nécessaires pour vendre un bien immobilier ?

Tout dépend du bien à vendre et de sa localisation. Certains des diagnostics rassemblés dans le Dossier de diagnostic technique (DDT) concernent toutes les ventes de biens bâtis, comme le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ceux qui portent sur l'installation intérieure d'électricité et de gaz ne concernent que les habitations et les installations de plus de 15 ans. Un diagnostic spécifique est exigé, dans une cinquantaine de départements dits « termités » (notamment dans le sud-ouest), dans des zones délimitées par arrêté préfectoral : il est nécessaire se renseigner en mairie ou en préfecture. Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est exigé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques et dans les zones où l'activité sismique est forte.

Les biens construits avant 1997 sont visés par les contrôles de l'amiante et ceux construits avant 1949 par le plomb. Pour les maisons individuelles non raccordées au réseau public d'assainissement, un diagnostic supplémentaire est nécessaire. D'autres informations peuvent être demandées : précisions sur la sécurité des piscines, la récupération des eaux de pluie, les détecteurs de fumée... Le notaire vous aidera à vous y retrouver. N'hésitez pas à le contacter, même avant d'avoir trouvé un acquéreur, pour faire le point sur le dossier à constituer. Idéalement, il faudrait réunir les diagnostics avant même la mise en vente du bien. En tout état de cause, le dossier devra être complet pour procéder à la signature de l'acte notarié.

A qui peut-on confier la réalisation des diagnostics ?

Les diagnostics, dont le coût est à la charge du vendeur, doivent être réalisés par un professionnel certifié et remplissant des conditions d'assurance. N'hésitez pas à en rencontrer plusieurs. Pour l'assainissement non collectif, sauf en cas de délégation par la commune à un diagnostiqueur immobilier, le diagnostic est réalisé par les SPANC (Services publics d'assainissement non collectif). L'ERNMT (état des risques) peut être établi par le propriétaire lui-même, à partir des informations obtenues en mairie.

Quelle est la durée de validité des diagnostics ?

La durée de validité des documents varie largement : ainsi le diagnostic amiante a une durée illimitée - sauf en cas de travaux ou de changement d'usage. Mais l'état parasitaire ou l'état des risques doivent dater de moins de six mois avant la promesse de vente. Les diagnostics sur les installations de gaz et d'électricité expirent au bout de trois ans, le DPE (performance énergétique) au bout de dix ans...



GUILLAUD-BATAILLE
 OFFICE NOTARIAL

Tableau synoptique des diagnostics à produire en matière de vente immobilière

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb <i>L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique</i>	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante <i>L. 1334-13 du Code de la santé publique</i>	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites <i>L. 133-6 du CCH</i>	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz <i>L. 134-6 du CCH</i>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques <i>L. 125-5 du Code de l'environnement</i>	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique <i>L. 134-1 du CCH</i>	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité <i>L. 134-7 du CCH</i>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement <i>L. 1311-11-1 du code de la santé publique</i>	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules <i>L. 133-8 du CCH</i>	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois