

Tableau d'information sur les diagnostics immobiliers

publié le 7 août 2012 19:59 par Christophe RONCHETTI [mis à jour : 21 sept. 2012 14:45]

1 - Les diagnostics immobiliers obligatoires pour une vente :

Diagnostocs immobiliers	Les objectifs	Biens concernés	Validité
Le diagnostic de performance énergétique	Sensibilise les acheteurs sur la consommation énergétique et les émissions de GES du bien immobilier	Il est obligatoire pour la vente d'un bien sauf quelques exceptions	10 ans
Le diagnostic amiante	Repérage des matériaux amiantés dans les bâtiments Protection des usagers d'un bien des dangers liés à l'amiante	Les immeubles d'habitation, établissements recevant du public, locaux à usage professionnel ou industriel dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997	Illimité Sauf : modification de la nature ou de la composition du bien
Le diagnostic plomb	Repérage du plomb dans les revêtements Protection et information sur les risques d'exposition au plomb Lutte contre le saturnisme	Tous les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er Janvier 1949	Illimitée si absence de plomb 1 an si présence de plomb
Le diagnostic termites	Informe l'acquéreur sur la présence de termites et « d'agents de dégradation biologique du bois ».	Tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans une zone à risque définie par arrêté préfectoral ou municipal.	6 mois

Le diagnostic électricité	Le diagnostic de sécurité électrique a pour but d'informer l'acquéreur de l'état de l'installation électrique du bien qu'il souhaite acheter.	Tous les biens à usage d'habitation dont l'installation intérieure électrique date de plus de 15 ans	3 ans
Le diagnostic gaz	Le diagnostic gaz informe l'acquéreur de l'état de l'installation intérieure gaz du bien qu'il souhaite acheter.	Tous les biens à usage d'habitation dont l'installation intérieure gaz date de plus de 15 ans	3 ans
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	Permet d'informer l'acquéreur des risques naturels et technologiques auxquels est exposé le bien et des sinistres déjà constatés	Les biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels, ou situés dans une zone de sismicité	6 mois
Le diagnostic assainissement	Vérifie la présence, l'état et le fonctionnement des installations d'assainissement non collectif	Tout immeuble bâti non raccordé au réseau collectif d'assainissement	3 ans
Le diagnostic loi carrez	Permet de déterminer avec exactitude la superficie d'un bien mise en vente	Tous biens en copropriété supérieurs à 8 m ² (sauf parking et garage)	Illimitée en l'absence de modification intérieure

2 - Les diagnostics immobiliers obligatoires pour une location :

Diagnostics immobiliers	Les objectifs	Biens concernés	Validité
<p>Le dossier amiante partie privative</p>	<p>Protection des usagers d'un bien des dangers liés à l'exposition à l'amiante.</p> <p>Repérage matériaux de la liste A</p>	<p>Les parties privatives des immeubles collectifs à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997</p>	<p>Illimité</p> <p>Sauf : modification de la nature ou de la composition du bien</p>
<p>Le diagnostic de performance énergétique</p>	<p>Sensibilise les acheteurs sur la consommation énergétique et les émissions de GES du bien immobilier</p>	<p>Il est obligatoire pour la location de tout bien à usage d'habitation</p>	<p>10 ans</p>
<p>Le diagnostic plomb</p>	<p>Repérage du plomb dans les revêtements (peintures, papiers peints)</p> <p>Protection et information sur les risques d'exposition au plomb</p> <p>Lutte contre le saturnisme</p>	<p>Tout immeuble à usage d'habitation ou logement construit avant le 1er Janvier 1949</p>	<p>6 ans en cas de présence de plomb</p> <p>Illimité en cas d'absence de plomb</p>
<p>L'ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)</p>	<p>Permet d'informer l'acquéreur des risques naturels et technologiques auxquels est exposé le bien et des sinistres déjà constatés</p>	<p>Les biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, ou situés dans des zones de sismicité</p>	<p>6 mois</p>

<p>Le mesurage BOUTIN</p>	<p>La loi Boutin impose au propriétaire de mentionner la surface habitable dans le bail. Le mesurage Boutin n'est pas un diagnostic immobilier.</p> <p>La réalisation du mesurage Boutin est souvent confiée au diagnostiqueur immobilier</p>	<p>Les biens à usage d'habitation</p>	<p>Illimité. À refaire en cas de travaux modificatifs</p>

- Le mesurage loi Boutin n'est pas un diagnostic immobilier, il s'agit simplement d'une obligation de présenter la surface habitable sur le bail des logements nus.

Même si ce n'est pas obligatoire, **faire appel à un diagnostiqueur immobilier professionnel est la solution la plus sûre** pour obtenir un mesurage fiable.

- Le DAPP n'est pas formellement un diagnostic location. C'est une obligation faite au propriétaire d'une partie privative de constituer et tenir à jour un dossier amiante parties privatives (même si le bien n'est pas à louer). En cas de location du bien, le propriétaire devra informer le locataire de l'existence du DAPP et des modalités de consultation.

3 - Les diagnostics immobiliers obligatoires pour les parties communes :

Diagnostics immobiliers	Les objectifs	Biens concernés	Validité
-------------------------	---------------	-----------------	----------

<p>Le diagnostic amiante (Dossier technique amiante)</p>	<p>Repérage des matériaux amiantés dans les bâtiments</p> <p>Protection des usagers d'un bien des dangers liés à l'exposition à l'amiante.</p>	<p>Les parties communes des immeubles d'habitation et locaux à usage professionnel dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997</p>	<p>Illimité</p> <p>Sauf : modification de la nature ou de la composition du bien</p> <p>Mise à jour de la fiche récapitulative</p>
<p>Le diagnostic plomb</p>	<p>Repérage du plomb dans les revêtements (peinture, papiers peints)</p> <p>Protection et information sur les risques d'exposition au plomb.</p> <p>Lutte contre le saturnisme</p>	<p>Tous les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949</p>	<p>Illimitée si absence de plomb</p> <p>1 an si présence de plomb</p>
<p>Le diagnostic SRU (Mise en copropriété)</p>	<p>Il porte constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, et de celui des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité.</p>	<p>Obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans.</p>	<p>3 ans</p>
<p>Le diagnostic Termites (recommandé mais non obligatoire)</p>	<p>Informe l'acquéreur sur la présence de termites et "d'agents de dégradation biologique du bois".</p> <p>Non obligatoire mais fortement conseillé pour les parties communes</p>	<p>Tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans une zone à risque définie par arrêté préfectoral ou municipal.</p>	<p>6 mois</p>

- Le diagnostic termites n'est pas obligatoire dans les parties communes.

Il est toutefois **fortement recommandé** de se faire établir l'état parasitaire en même temps que les autres diagnostics immobiliers !

- La fiche récapitulative du dossier technique amiante doit être annexée **au compromis de vente** pour attester de l'éventuelle présence d'amiante dans les parties communes.

La fiche récapitulative du DTA est à demander au syndic de copropriété.

4 - Les diagnostics immobiliers avant démolition :

Diagnostics immobiliers	Les objectifs	Biens concernés	Validité
Le diagnostic amiante	Repérage des matériaux et produits amiantés avant toute démolition d'immeuble d'habitation afin d'éviter tous risques sanitaires sur les riverains et l'environnement.	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, y compris les maisons individuelles.	
Le diagnostic plomb	Repérage du plomb dans les revêtements (peinture, papiers peints) Protection et information sur les risques d'exposition au plomb. Lutte contre le saturnisme	Tous les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949	

Le diagnostic déchets	<p>Amélioration de la gestion des déchets issus de la démolition de bâtiments.</p> <p>Il établit la nature, le volume et une classification des déchets.</p>	<p>Les immeubles d'une SHOB de plus de 1000 m², les bâtiments voués à une activité agricole, commerciale ou industrielle où des substances dangereuses classées étaient utilisées, stockées, fabriquées ou distribuées.</p>	

A partir de 2012, le diagnostic déchets devient obligatoire. Ce nouveau diagnostic immobilier démolition ne concerne que certains immeubles où des substances dangereuses classées étaient utilisées.

5 - Les autres diagnostics immobiliers :

Diagnostics immobiliers	Les objectifs	Biens concernés	Validité
Le diagnostic radon	<p>Il permet de détecter la présence de radon dans un bien immobilier</p> <p>Le radon est un gaz naturel cancérogène</p>	<p>Le diagnostic radon est facultatif</p>	<p>Pas de validité définie par la loi</p>
Le diagnostic SRU	<p>Il porte constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couverts, et de celui des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.</p>	<p>Obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans.</p>	<p>3 ans</p>

<p>Le diagnostic piscine</p>	<p>Le diagnostic piscine atteste de la conformité des piscines à usage individuel ou collectif en matière de sécurité. L'objectif est de lutter contre les noyades accidentelles</p>	<p>Tous les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949</p>	<p>Illimitée</p>
<p>Le diagnostic légionellose</p>	<p>Ce diagnostic permet de détecter le bacille de la légionellose. Méconnu, il est pourtant un outil important pour la sécurité sanitaire. dans certains cas, il est fortement conseillé de le réaliser.</p>	<p>Facultatif, peut s'appliquer à tout bien immobilier qui réunit des conditions propices à la propagation de la bactérie</p>	<p>Pas de validité définie par la loi</p>