

Les Diagnostics immobiliers

Une série de diagnostics immobiliers doit être annexée au compromis - ou à la promesse de vente.

Leur nombre varie en fonction des caractéristiques du bien et de sa localisation géographique.
Il y en a 10 au maximum !

Rassurez-vous : vous n'achetez pas votre futur logement sans en connaître certains aspects importants !

En effet, une série de diagnostics immobiliers doit obligatoirement vous être fournie par le vendeur.
Ils sont annexés au compromis ou à la promesse de vente, puis au contrat de vente définitif.

Le nombre de ces diagnostics (10 au maximum) varie en fonction de la nature du bien, de sa date de construction et de sa localisation géographique.

Ils constituent le "**dossier de diagnostic technique**", lisez-le attentivement !

Le dossier de diagnostics techniques

Les diagnostics remis comportent des dates de validité.
Pensez à les vérifier.

Par exemple,

- L'ERNT et l'état relatif à la présence de termites doivent avoir moins de 6 mois.
- Le constat de risques d'exposition au plomb doit avoir été établi il y a moins d'un an.
- L'état de l'installation d'assainissement non collectif doit dater de moins de 3 ans.
- Le DPE est, en revanche, valable 10 ans.
- Quant à l'attestation de superficie Carrez, sa durée de vie est.....illimitée (sauf modification ultérieure de surface comme un agrandissement par exemple) !

Liste complète des diagnostics possibles :

- État relatif à la présence de termites, dans les zones géographiques ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral.
- Constat de risques d'exposition au plomb (CREP), pour l'ensemble des logements construits avant le 1er janvier 1949.
- État sur la présence ou l'absence d'amiante, pour l'ensemble des logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
- État d'installation de gaz et d'électricité, lorsque ces installations ont plus de 15 ans.
- État des risques naturels et technologiques (ENRT), si l'immeuble (ou le terrain) est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ou dans une zone de sismicité.
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), pour la plupart des logements. A noter: les monuments historiques, les bâtiments sans système de chauffage ou les résidences destinées à être occupées moins de 4 mois par an sont dispensés de cette obligation.
- État de l'installation d'assainissement non collectif pour tout logement (appartement ou maison) non raccordé au «tout-à-l'égout».
- Information sur la présence d'un risque de mérules, dans les zones infectées.
- Attestation de superficie Carrez, pour tous les logements en copropriété verticale (appartement) ou horizontale (ensemble de maisons).

Les diagnostics doivent avoir été réalisés par des diagnostiqueurs certifiés

Tous les diagnostics doivent obligatoirement avoir été réalisés par des diagnostiqueurs certifiés.

A l'exception de 3 d'entre eux.

Ainsi, l'ERNT peut être réalisé par le vendeur à partir des documents disponibles en mairie ou sur le site prim.net.

L'état relatif à l'assainissement non collectif est établi par la commune.

L'attestation de superficie Carrez, peut être établi directement par le vendeur.

À noter

Le coût des différents diagnostics et attestations sont à la charge du vendeur.

Une très bonne adresse :

www.di3c.fr
www.diagnostics-var.fr

Les conséquences d'une absence ou d'une erreur de diagnostics

Face à un diagnostic erroné ou manquant, vous pouvez vous retourner contre le vendeur.

Il se retournera, à son tour, le cas échéant, contre le diagnostiqueur.

En fonction de votre préjudice, vous pouvez demander une diminution du prix ou l'annulation de la vente.

La responsabilité de votre notaire peut aussi être engagée car il a un devoir de conseil et doit vérifier la présence et la validité des diagnostics.

Compte-tenu des montants en jeu, vous devez généralement vous adresser au tribunal de grande instance, assisté d'un avocat.

À savoir

Le DPE n'a qu'une valeur informative. S'il est inexistant ou erroné, vous n'avez pratiquement aucun recours.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>