

Quelles sont vos obligations ?

Vous vendez ?

Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

(Article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation)

C.R.E.P

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Il est obligatoire si votre habitation a été construite avant le 1er janvier 1949.

Il a été rendu obligatoire afin de lutter contre le saturnisme chez l'enfant en limitant les risques d'exposition au plomb contenu dans les peintures anciennes.

Autrefois, le plomb était très utilisé dans les peintures, et lors de dégradations de ces peintures, des écaillants ou des poussières tombent sur le sol. Comme elles ont un goût sucré très apprécié des enfants, il faut surveiller ces anciennes peintures.

La recherche de présence de plomb est effectuée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X, dont l'utilisation est soumise à un agrément ministériel.

Le rapport doit indiquer l'ensemble des mesures positives ou négatives. En cas de présence de plomb, le propriétaire doit veiller à l'entretien des peintures et à supprimer l'exposition au plomb si les peintures sont dégradées.

La validité de l'attestation pour une vente est illimitée sauf si le constat révèle la présence de plomb, elle est de 1 an; et pour la location 6 ans.

Etat relatif à la présence de Termites

Il est obligatoire si votre bien immobilier est situé dans une zone faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou municipal. Pour connaître ces zones, consultez la Direction départementale de l'équipement (DDE), la préfecture, la mairie. Nous pouvons également vous renseigner.

Ce diagnostic a pour objet d'identifier les zones infectées et de protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les agents de dégradations biologiques du bois.

Une clause d'exonération de garantie pour vice caché constitué par la présence de termites ne pourra être stipulée dans l'acte authentique de vente que si un état parasitaire lui est annexé.

La recherche de présence de termites est un constat visuel, sans destruction ou démontage, ni déplacement de mobilier.

En cas de présence de termites, le propriétaire doit en faire la déclaration en mairie.

L'état parasitaire a une validité de seulement 6 mois.

D.P.E

Dossier de Performance Energétique

Il est obligatoire pour tout bien immobilier disposant d'un système fixe de chauffage destiné à la vente comme à la location. Ce diagnostic fait apparaître la consommation énergétique du bien immobilier, effectue une comparaison avec des situations de références et fournit des recommandations et priorités sur les travaux pour la diminuer.

Le DPE n'a qu'une valeur informative et l'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans le diagnostic à l'encontre du propriétaire. En effet les consommations réelles des bâtiments dépendront directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage.

Néanmoins les estimations permettront une comparaison objective de la qualité des biens immobiliers mis en vente ou à la location.

La validité du diagnostic est de 10 ans.



GAZ

Le diagnostic Gaz consiste à vérifier l'état des appareils au gaz (chaudière, table de cuisson, etc...), l'étanchéité de la tuyauterie, et la bonne ventilation des locaux où ils fonctionnent. Il sert à éviter les intoxications et les explosions causées par des installations au gaz défectueuses ou mal réglées.

Il est obligatoire pour tout logement équipé d'une **installation intérieure au gaz naturel datant de 15 ans ou plus**. En cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'art.1643 du code civil ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Ce diagnostic concerne tout type d'installation et de production individuelle d'eau chaude ou de chaleur. Il s'applique également à l'installation des appareils de cuissons et il repose sur quatre points suivants :

- la tuyauterie fixe
- le raccordement au gaz
- la ventilation de la pièce
- la combustion.

L'intervention du diagnostiqueur ne porte que sur des éléments visibles et accessibles de l'installation. Il n'y a pas de démontage des appareils.

Le rapport liste, le cas échéant, les anomalies identifiées et préconise des travaux de réparation.

La validité de l'attestation est de 3 ans.

Amiante

Repérage Amiante

Il concerne la vente de tout immeuble collectif ou individuel dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997.

Il vise à protéger les populations et les travailleurs contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, matériau largement utilisé entre les années 1950 et 1980. L'amiante, et notamment ses poussières provoquent des cancers de la plèvre.

Depuis le 1er septembre 2002, pour exonérer le vendeur de la garantie des vices cachés, un constat de présence ou d'absence d'amiante doit être joint obligatoirement à tout acte de vente d'un immeuble bâti.

Cet état assure à l'acheteur que les matériaux ou produits constituant l'habitation du bien immobilier ne contiennent pas d'amiante.

La recherche de présence d'amiante est un constat visuel basé sur une liste de matériaux et produits déterminée par la réglementation. Cette recherche est limitée aux matériaux accessibles sans travaux destructifs.

A validité de cet état est illimitée en cas d'absence d'amiante.

E.R.N.T

Etat des Risques Naturels et Technologiques

Il est obligatoire pour tout bien immobilier bâti ou non (terrain nu) tant pour une vente que pour une location, si ces derniers se situent sur une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Ce document présente les risques naturels (inondation, sécheresse, mouvement de terrain...) et technologiques (industriels, biologiques...) auxquels est exposé le bien immobilier.

Un état des risques comprend l'arrêté préfectoral et les cartes communales, ainsi que le plan de situation et la liste des risques auxquels est exposé votre bien.

La validité de cet état est de 6 mois.



Métrage Loi Carrez

Il est obligatoire si votre habitation est en copropriété (verticale ou horizontale).

Cette procédure garantit à l'acheteur la superficie exacte du bien immobilier.

Les lots ou fraction de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages et jardins.

La superficie de la partie privative du lot est la superficie des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les mirs, les cloisons, les marches et cages d'escaliers, les gaines, les embrasures de portes et fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

L'ELECTRICITÉ

Le diagnostic électrique devient obligatoire à partir du 1er janvier 2009.

Il est obligatoire pour tout logement équipé d'une **installation intérieure d'électricité datant de 15 ans ou plus**. En cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'art.1643 du code civil ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Le diagnostic électrique consiste à vérifier l'état de votre installation électrique après compteur et de signaler d'éventuelles anomalies à votre acheteur.

Il sert à éviter les accidents domestiques dus à des chocs électriques.

L'intervention du diagnostiqueur ne porte que sur des éléments visibles et accessibles de l'installation. Il n'y a pas de démontage des appareils.

Le rapport liste, le cas échéant, les anomalies identifiées et préconise des travaux de réparation.

Il ne s'agit pas de mettre en conformité l'installation mais de savoir si elle est potentiellement dangereuse ou non.

La validité de l'attestation est de 3 ans.