

A QUI S'ADRESSER POUR ÉTABLIR LES DIFFÉRENTS DIAGNOSTICS?

Pour les diagnostics obligatoires, consultez l'annuaire publié sur le site internet du ministère ou de la Cofrac pour connaître la liste, les coordonnées et les compétences des diagnostiqueurs certifiés.

Chaque type de contrôle nécessite l'intervention de techniciens ou experts dûment habilités et certifiés en fonction des textes à appliquer.

La certification est individuelle et personnelle, et non collective. Elle est remise en cause tous les cinq ans. Les diagnostiqueurs doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

En ce qui concerne les diagnostics de structures, sanitaires et les possibilités d'extension, surélévation ou reconfiguration intérieure, un architecte, un technicien d'un bureau d'étude ou d'un bureau de contrôle, peuvent effectuer ces missions.

QUELS SONT LES TARIFS DES DIAGNOSTIQUEURS?

Les tarifs ne sont pas réglementés et peuvent donc varier d'un professionnel à l'autre. N'hésitez pas à demander plusieurs devis.

Les estimations de coût des diagnostics sont établies en fonction des prestations demandées et du type de bien. On peut envisager une fourchette de 80 à 120 euros pour un simple diagnostic loi Carrez (métrage pour une maison ou un appartement) et une fourchette d'un montant allant de 600 à 1 000 euros pour un diagnostic complet. Le contrôle des installations d'assainissement non collectif, non encore obligatoire, est facturé en moyenne 100 euros par les collectivités ou leurs prestataires.

QU'IMPOSE LA LOI CARREZ

Elle impose que soit mentionnée la superficie des parties privatives (dès lors qu'elles excèdent 8m²) dans l'avant contrat d'achat et dans l'acte authentique. Cette mission de relevé de surface peut être confiée un géomètre expert.

QUE SE PASSE-T-IL SI LE VENDEUR NE FOURNIT PAS LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES?

En l'absence des constats obligatoires en cours de validité qui sont à la charge du propriétaire, la vente est impossible.



EN SAVOIR PLUS

ORGANISMES :

- Le CAUE 31 propose aux particuliers, gratuitement et uniquement sur rendez-vous, des consultations avec un architecte pour les guider et les orienter dans leur projet : www.caue31.org

- Les espaces info-énergie :
Solagro www.solagro.org
Soleva www.soleval.org
Pays Sud Toulousain www.paysstoutousain.fr

- L'agence départementale pour l'information sur le logement ADIL 31 : www.adil31.org

SITES INTERNET :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20591
www.cofrac.fr
www.architectes.org

TEXTES DE RÉFÉRENCES :

- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-4 à L271-6
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 3-3



QUELS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES DEMANDER?

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, relative au logement et à la construction émanant du Ministère de l'Emploi de la Cohésion Sociale et du Logement et du Ministère de la Santé et des Solidarités, définit le Dossier de Diagnostic Technique (DDT), obligatoire en cas de vente et/ou de location.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA RÉGLEMENTATION

Elle a pour objectif d'informer les acquéreurs / locataires / utilisateurs, sur les risques pouvant affecter la santé des occupants et la performance énergétique du bien acquis et/ou loué

1 - Le DDT a pour vocation de regrouper dans un dossier unique l'ensemble des constats et diagnostics immobiliers. A cette occasion, les obligations et les procédures existantes sont améliorées et homogénéisées.

2 - La réglementation renforce les critères de compétences, de garanties et d'indépendance des opérateurs (diagnostiqueurs), pour fiabiliser les prestations afin de protéger les acteurs de la transaction (vendeur / acquéreur / intermédiaires).

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le DDT concerne tous les immeubles bâtis quelle que soit leur affectation (habitation, professionnelle, mixte...).

Il est fourni par le vendeur :

- lors de la signature de la promesse de vente ou du compromis.
- ou à défaut d'avant-contrat (et uniquement dans ce cas-là), à la signature de l'acte authentique de vente.

L'obligation de certificats et diagnostics techniques regroupe 7 à 9 attestations à fournir lors d'une vente et 3 à 4 attestations pour une location.

LE DDT VÉRITABLE ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITATION?

Le dossier de diagnostic technique s'attache à donner un état des lieux de certains points du bâtiments : plomb, amiante, termites, gaz, risques naturels et technologiques, performances énergétiques et électricité.

Ces différents diagnostics ne sont pas destructifs, c'est à dire que le diagnostiqueur n'est pas habilité à réaliser des sondages (doublage, gaine, isolation...) pour vérifier la présence ou la conformité d'un élément caché. Ainsi la véracité de certains éléments des diagnostics peut être remise en question.

L'information fournie au futur locataire ou acquéreur reste centrée sur des éléments de santé ou de confort, mais n'aborde en aucun cas les questions de solidité structurelle du bâtiment, sa pérennité ou la qualité des différentes mises en oeuvre.

Le futur acquéreur ne peut donc se baser sur ce seul DDT pour réaliser un achat sûr.

Le DDT n'impose pas de travaux de remise en conformité.

LES DIAGNOSTIQUEURS CERTIFIÉS

Les diagnostiqueurs immobiliers doivent présenter un certificat de compétence délivré par un organisme certificateur accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) ou équivalent. Cette certification est mise en application depuis le 1er novembre 2007 (Décret du 5 sept 2006).

Les diagnostiqueurs doivent satisfaire à des critères d'impartialité et d'indépendance avec le propriétaire, son mandataire (par: ex agent immobilier) ou toute entreprise pouvant réaliser des travaux.

Ils doivent être couverts par une assurance.

Les diagnostiqueurs reçoivent une formation spécifique pour chaque type de constat à établir.

La liste des professionnels agréés est disponible sur le site internet de la Cofrac et celui dédié du Ministère de l'égalité, des territoires et du logement (voir adresses rubrique «en savoir plus»).

Les architectes qui souhaitent établir des dossiers de diagnostics immobiliers doivent également être certifiés par un organisme accrédité.



LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Vous souhaitez vendre ou louer un bien immobilier. Avant toute transaction vous devrez fournir au futur acquéreur un dossier de diagnostic technique regroupant les constats suivants :

Le diagnostic de performance énergétique (en cas de vente ou location)

Le vendeur est tenu de le fournir à tout acquéreur potentiel afin de lui permettre d'évaluer la performance énergétique du bien et de la comparer à d'autres biens immobiliers proposés à la vente, et de disposer de recommandations sur les travaux d'amélioration énergétique réalisables. Sa durée de validité est de 10 ans.

Nota: Ce document a une simple valeur informative et non contractuelle. Il est réalisé sur la base des déclarations du propriétaire.

Il comporte quatre informations principales : une description des principales caractéristiques du bâtiment et de ses équipements thermiques, une estimation de la consommation annuelle d'énergie et de son coût, un classement de la consommation au m² (selon une échelle de A à G), et l'indication de la quantité de CO₂ émise du fait de cette consommation. Enfin il propose une liste de travaux à faire pour améliorer la consommation énergétique.

Ces DPE sont de niveau hétérogène et les prescriptions ne sont pas toujours adaptées à toutes les catégories de maisons, comme les maisons anciennes demandant un type de restauration particulier (Cf Carnet Pratique n°8). Ces recommandations peuvent entraîner des désordres. Elles sont donc à vérifier et à adapter au cas par cas.

Le constat de risque d'exposition au plomb (en cas de vente ou location)

Il permet de détecter la présence ou non de plomb dans les peintures présentes à l'intérieur des logements construits avant le 1er janvier 1949.

La durée de validité du constat est sans limite s'il y a absence de plomb ou présence inférieure au seuil réglementaire.

Lorsque le résultat est positif la validité est de 1 an en cas de vente et de 6 ans pour la location.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application de ce document.

L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante pour les locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 (en cas de vente ou location)

Sa durée de validité est sans limite en l'absence d'amiante.

Il peut comprendre deux éléments :

- le constat doit préciser la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante, leur localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les parties privatives

- la fiche récapitulative du dossier technique portant sur les parties communes Nota: si le logement est en copropriété, le vendeur doit accompagner son diagnostic d'une copie de la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) spécifiquement réalisé sur les parties communes

L'état parasitaire relatif aux termites (en cas de vente)

Il concerne les ventes dans les zones délimitées par arrêté préfectoral. L'intégralité de la Haute-Garonne est concernée. Sa

durée de validité est de 6 mois.

Il identifie l'immeuble concerné, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. Il doit être daté et signé.

En cas de démolition totale ou partielle d'un immeuble situé dans les périmètres délimités par l'arrêté préfectoral, les bois et les matériaux contaminés par les termites doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place n'est pas possible.

L'état de l'installation intérieure de gaz (en cas de vente)

Il permet d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans. Sa durée de validité est de 3 ans.

Certains documents sont réputés équivalents à ce diagnostic dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit :

- le certificat de conformité et de sécurité effectué par un organisme agréé,

- le diagnostic réalisé avant le 1er novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz.

L'état des risques naturels et technologiques (en cas de vente ou location)

Il concerne les locaux situés à l'intérieur de zones exposées à l'un ou l'autre de ces risques et dans une commune dont la liste est arrêtée par le préfet de département. Sa durée de validité est de 6 mois.

Il doit indiquer les risques auxquels l'immeuble est exposé, et s'accompagner des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus. Le vendeur doit également informer l'acquéreur sur les sinistres survenus dans l'immeuble et ayant donné lieu à une indemnisation au titre de la garantie contre les effets des catastrophes naturelles ou technologiques soit à son profit, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble concerné, dans la mesure où le vendeur actuel en a été lui-même informé.

L'état de l'installation intérieure d'électricité (en cas de vente)

Il permet d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a plus de quinze ans. Il a une durée de validité de 3 ans. Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

L'état de l'installation d'assainissement non collectif (en cas de vente)

Il est obligatoire pour les logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées. La collectivité compétente fait contrôler l'installation par un agent du service public de l'assainissement non collectif et délivre un rapport de conformité. Sa durée de validité est de moins de 3 ans au moment de la vente.

LES DIAGNOSTICS RECOMMANDÉS

Ces diagnostics se font dans la majorité des cas à l'initiative des futurs acquéreurs et sont donc à leur charge. En contre partie ils permettent de s'assurer d'une vision d'ensemble juste sur l'état réel du bâti.



Réhabilitation et surélévation d'une toulousaine

Interventions sur la structure des bâtiments anciens

Cet aspect de la rénovation est de plus en plus courant dans les projets contemporains, cherchant à répondre à des modes de vie actuels non adaptés à des bâtis anciens souvent peu lumineux et très cloisonnés. Ces interventions lourdes peuvent aller jusqu'à la restructuration totale de l'intérieur du bâtiment et partiellement de l'extérieur. On peut alors s'interroger sur la pertinence du choix de rénovation, si les caractéristiques intrinsèques du bâtiment sont détruites : juste régulation thermique du bâtiment, fonctionnement hygrométrique, qualité patrimoniale... Sans parler des désordres structurels pouvant être engendrés.

Dans tous les cas les travaux portant sur la structure d'un bâtiment doivent être effectués par des professionnels disposant des compétences et des garanties nécessaires-.

Diagnostic technique du bâtiment

Il évalue l'état des différentes parties du bâtiment allant du gros oeuvre jusqu'aux revêtements. Il diagnostique les éventuels problèmes structurels (mauvais dimensionnement de la charpente, tassements différentiels des fondations...) ou entraînant des dégâts dans la maison (couverture endommagée, plomberie...).

Ce document est un outil essentiel pour programmer au mieux les futurs travaux à engager.

Il peut être effectué avant tout acte notarial.

Les possibilités de réaménagement ou d'extension / surélévation

Cet état des lieux permet de bénéficier d'un premier aperçu concernant le futur projet de la maison. Il permet de déterminer les éléments techniques contraignants (structures porteuses, passages de gaines...), les possibilités offertes par les documents d'urbanisme (une extension/surélévation est-elle possible?) pour guider les futurs acquéreurs dans leurs choix d'aménagement et déterminer leur choix d'achat.

L'état sanitaire du bâtiment

Il permet de diagnostiquer les éventuels problèmes sanitaires liés à des pollutions intérieures au bâtiment de type radon, légionellose (dans les installations sanitaires) ou micro organismes (moisissures ou bactéries) dont la présence est liée à une trop forte humidité.



Bâtisse ancienne nécessitant un état des lieux de la structure approfondi