

Les diagnostics sont souvent vécus comme une contrainte mais n'est-il pas plus sage de connaître de façon plus exhaustive le bien dans lequel vous investissez ou que vous allez occuper ?

Le dossier de diagnostic technique

Depuis le 1^{er} novembre 2007, un dossier unique appelé "Dossier de Diagnostic Technique" (DDT) doit rassembler les états, constats et diagnostics pour apporter une meilleure information au futur acquéreur ou locataire :

- que le vendeur doit fournir aux fins de l'annexer à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique ;
- que le propriétaire bailleur doit annexer au contrat de location.

Les candidats acquéreurs (ou locataires) peuvent demander à le consulter préalablement à la signature de l'avant-contrat (ou du contrat de bail).

Il est donc préférable de réaliser les diagnostics le plus tôt possible.

Chaque diagnostic a un domaine d'application et une durée de validité différente, et certains n'étant pas nécessaires selon la localisation du bien concerné, le DDT diffère selon les cas.

le saviez-vous ?

• En l'absence, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites et aux installations de gaz et d'électricité, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. A noter, si le vendeur est un professionnel il ne peut pas, en tout état de cause, s'exonérer.

• En l'absence, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'état des risques naturels, technologiques ou sismiques, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix.

• En revanche, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.



DOSSIER

de DIAGNOSTIC TECHNIQUE

POUR LA VENTE

Selon le type, l'âge du bien ainsi que sa localisation, il doit comporter :

- 1. Le DPE** pour un bien immobilier, habitation ou tertiaire,
- 2. L'ERNT** (pour des locaux situés à l'intérieur de zones dont la liste est arrêtée par le Préfet),
- 3. Le CREP** (pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949),

POUR LA LOCATION

Lors de la signature d'un nouveau contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou de son renouvellement, un DDT doit être fourni par le bailleur et annexé au bail.

Moins complet pour l'instant que dans le cadre d'une vente, il comprend :

- 4. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante** (pour les locaux construits avant le 1^{er} juillet 1997),
- 5. L'état relatif à la présence de termites** (dans les zones délimitées par arrêté préfectoral),
- 6. L'état des installations intérieures de gaz** (pour des installations datant de plus de 15 ans),

- 1. Le DPE,**
- 2. L'ERNT** (pour des locaux situés à l'intérieur de zones dont la liste est arrêtée par le Préfet),
- 3. Le CREP** (pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949).

- 7. L'état des installations intérieures électriques** (pour des installations datant de plus de 15 ans).

A partir du 1^{er} janvier 2013 s'ajoutera :

- 8. Le contrôle des installations d'assainissements autonomes.**

Pour tous les autres contrats de location (baux commerciaux, locations meublées...) :

- 1. L'ERNT** doit être joint dès lors que le bien est situé dans une zone dont la liste est arrêtée par le Préfet,
- 2. le DPE** doit être établi pour les locaux à usage d'habitation et il est fortement conseillé de l'établir dans les autres cas,
- 3. le Dossier technique amiante** doit, non pas être joint au bail, mais tenu à la disposition du locataire.

VALIDITÉ DES DIAGNOSTICS

Les rapports joints dans le dossier de diagnostic technique doivent être encore valables à la date à laquelle ils sont requis. Si tel n'est pas le cas, seul le document obsolète à la date de signature devra être remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Les durées de validité des différents états, constats et diagnostics n'étant pas du tout homogènes, et même différents pour certains entre la vente et la location, **il convient d'être très attentif à ces dates butoir, document par document.**

Voici un tableau récapitulatif, en fonction du cas rencontré :

	CREP (*)	DPE	ERNT	Amiante	Termites	Installations gaz	Installations électriques
Vente	1 an	10 ans	6 mois	Illimitée	6 mois	3 ans	3 ans
Location	6 ans	10 ans	6 mois				

(*) Si le CREP établit que du plomb est présent dans des revêtements à des concentrations inférieures aux seuils réglementaires (1 mg/cm²) ou qu'il est totalement absent, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat : la durée de validité est alors illimitée et le constat peut être annexé à chaque mutation.

DDT : à qui s'adresser ?

Tous les documents (à l'exception de la mesure de la surface et de l'état des risques naturels et technologiques qui peuvent être établis par le propriétaire) doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des obligations légales en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2007.

Le(s) diagnostiqueur(s) capable(s) de produire le DDT doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- la **certification de personne**, compétence par compétence,
- un **minimum de garantie** (l'assurance en responsabilité civile et professionnelle),
- l'**impartialité et l'indépendance du diagnostic**.

Les diagnostiqueurs doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

LA CERTIFICATION DES TECHNICIENS

Toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation, compétence par compétence (amiante, plomb, termites, DPE, gaz et électricité). Cette certification lui est délivrée pour 5 ans.

La liste des organismes accrédités est disponible sur le site www.fnaim.fr.

UN MINIMUM DE GARANTIES

Les cabinets de diagnostic doivent avoir souscrit une assurance en responsabilité civile et professionnelle minimale

dont les seuils sont de :

- 300 000 € par sinistre,
- 500 000 € par an.

INDÉPENDANCE ET IMPARTIALITÉ DU DIAGNOSTIC

Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics.

Ainsi, par exemple, un agent immobilier ne peut établir des diagnostics sur un logement qu'il est chargé de vendre ou de mettre en location.

Des sanctions pénales

Une amende de 1 500 € (majorée à 3 000 € en cas de récidive) est prévue :

- pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance et les conditions d'impartialité et d'indépendance,
- pour le vendeur qui, en vue d'établir le diagnostic, fait appel à une personne qui ne satisfait pas aux obligations légales décrites ci-dessus.