

Quel est le prix d'un diagnostic sérieux ?

Les prix des diagnostics immobiliers sont libres. Cela étant, le diagnostiqueur doit pouvoir vous communiquer une grille tarifaire claire exprimée en euros et toutes taxes comprises. L'affichage de la liste des prestations doit figurer sur un document unique et indiquer de façon détaillée le prix de chacune des prestations.

Les grilles tarifaires des professionnels sont établies en fonction de:

De la nature et des caractéristiques du bien : maison ou appartement, nombre de pièces et surface

Du type de prestations et de leur nombre

Tous les diagnostiqueurs proposent aujourd'hui des tarifs forfaitaires pour la commande d'un dossier de diagnostic technique. Il est en effet cohérent de prévoir une réduction du tarif des prestations quand celles-ci doivent être exécutées sur le même site. **Ces tarifs s'avèrent plus économiques pour le client. Toutefois il convient de s'assurer que tous les diagnostics compris dans le forfait sont réellement obligatoires pour le bien concerné.**

Quel est le juste tarif ? C'est celui d'un diagnostic sérieux qui remplira sa fonction : vous protéger contre les recours éventuels de votre acquéreur en lui apportant une information fiable. Info-diagnostic-immobilier.fr vous indique une fourchette de tarifs de diagnostics sérieux.

Quel est le juste tarif ?

Le juste tarif est celui qui permet au diagnostiqueur de réaliser l'ensemble de ses investigations et donc de limiter les risques d'erreurs de diagnostics. Or, des certificats incorrects ou incomplets **compromettent trop souvent la vente ou la relation avec votre locataire et surtout engage votre responsabilité pénale.** Sans parler du coût qui peuvent engendrer des diagnostics de mauvaise qualité.

Afin de vous faciliter les comparaisons de prix, Info-diagnostic-immobilier.fr vous indique le tarif moyen des principaux diagnostics pour des **prestations sérieuses.**

Il est bien entendu que les tarifs varient essentiellement en fonction des caractéristiques du bien à diagnostiquer ainsi qu'en fonction des régions, il peut arriver qu'ils soient sensiblement plus ou moins élevés. Mais dans ce cas, la différence doit être justifiée précisément par le professionnel.

Un diagnostiqueur "économique" peut vous coûter cher ! Des prix très bas cachent bien souvent un manque de professionnalisme qui peut être dangereux. La santé et la sécurité des occupants des logements ne peuvent être bradées ! Votre responsabilité pénale non plus.

Un diagnostiqueur “économique“ peut vous coûter cher !

Des prix très bas cachent bien souvent **un manque de professionnalisme** des professionnels. Or, la santé et la sécurité des occupants des logements ne peuvent être bradées et ne doivent pas être considérés comme des produits courants. D'autant qu'en cas de sinistre, un opérateur en diagnostics immobiliers bradeur aura peut-être déjà disparu avant de pouvoir indemniser les victimes de ses erreurs.

Beaucoup de nouveaux professionnels récemment installés, ou de plus anciens confrontés à une concurrence exacerbée, s'estiment contraints de pratiquer des prix très bas pour survivre sur leur marché. Ils consentent à pratiquer de forts rabais sur leur tarif pour obtenir les faveurs d'un donneur d'ordre. Mais cette baisse des tarifs observée à trop souvent pour conséquence de mettre en cause la responsabilité du propriétaire. Car ces professionnels, pour parvenir à un équilibre financier de leur entreprise, devront réaliser un maximum de diagnostics en un minimum de temps. Or, il paraît inconcevable qu'un seul diagnostic dure moins d'une demi-heure même pour le plus simple d'entre eux.

Exemple de litiges ayant été jugé

Tribunal de Grande Instance de Quimper :

Monsieur R. diagnostiqueur, est intervenu pour le compte de Monsieur & Madame C, propriétaire-vendeur. Ces derniers, sur les conseils de leur notaire, ont fait effectuer, outre les diagnostics obligatoires, un état parasitaire pour s'assurer de l'absence de champignons lignivores et insectes xylophages. Leur choix s'était porté sur Monsieur R, car ses tarifs étaient 50% plus bas que ceux de la concurrence et le temps annoncé pour les diagnostics était deux fois moins long.

Monsieur R, dont la mission, selon les dires des propriétaires a duré moins de 45 minutes a conclu à l'absence de pathologies du bois. L'acquéreur, Monsieur A, découvre peu de temps après l'acquisition du bien, une tâche noire sous l'évier de la cuisine. Il porte plainte. L'expert missionné conclu à la présence de mэрule.

Monsieur R, pour sa défense, invoque la responsabilité des propriétaires-vendeurs qui, selon lui, lui ont sciemment caché ce vice, car le placard sous cet évier était encombré de produits ménagers. Le tribunal conclura à la responsabilité conjointe de Monsieur R et les époux C, à indemniser l'acquéreur, Monsieur A, à la somme de 97.000 euros, soit 48500 euros pour chaque partie !

Notre conclusion : un diagnostiqueur responsable se doit d'assumer l'entièreté de sa responsabilité lorsqu'elle est établie, puisque son rôle est de transférer la responsabilité de ses clients vendeurs sur lui (rôle pour lequel il est assuré, ce qui n'est pas le cas des propriétaires vendeurs).

Cour de cassation, 3ème chambre civile :

Monsieur G, architecte et diagnostiqueur, est missionné par les époux B pour la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb d'un appartement qu'ils vendent à Monsieur P. Ce diagnostic indique l'absence de revêtement contenant du plomb. Peu de temps après la signature de l'acte authentique, Monsieur P fait établir un second diagnostic ; il en ressort que les fenêtres, volets, garde-

corps et barres d'appui contiennent du plomb en concentration supérieur aux seuils tolérés. Monsieur P assigne les époux B, le notaire et Monsieur G en réparation du préjudice subi.

Monsieur G indique que le diagnostic ne concernant que les seules parties privatives, sa mission ne l'obligeait pas à contrôler les parties extérieures, dépendant intégralement de la copropriété. Or, les textes de loi en vigueur précisent clairement que ces parties doivent être également vérifiées puisque, même lorsqu'elles appartiennent à la copropriété, sont accessibles depuis la partie privative. **Après 6 années de procédure**, Monsieur G, qui par méconnaissance des textes régissant sa mission, a été condamné à indemniser Monsieur P du préjudice subi.

Il peut être instructif de demander à l'opérateur en diagnostics immobiliers une estimation de son temps d'intervention : s'il est manifestement trop court, ne le missionnez pas. Il est évident que **le temps d'intervention dépend largement de la configuration des lieux et de leur état.**

Un logement ancien et dégradé demandera normalement une attention accrue. Il dépend également du niveau d'expérience du technicien. Un professionnel ayant plusieurs années de pratique est capable de repérer rapidement les lieux, matériaux ou équipements "sensibles", ce qui ne lui dispense pas bien sûr de réaliser l'ensemble des investigations obligatoires. Elle dépend aussi, malheureusement, de sa rigueur dans la conduite de sa mission.

On estime que pour réaliser convenablement 5 diagnostics (amiante, plomb, DPE, gaz, mesurage "loi Carrez" ainsi que le plan et l'ensemble des investigations) dans un appartement 4/5 pièces, un expert a besoin d'au minimum trois à quatre heures.

Certes, la durée de la mission peut varier sensiblement selon les caractéristiques des bâtiments, de son état ou de l'assistance apportée par le donneur d'ordre, mais il est **inacceptable** qu'un opérateur en diagnostics immobiliers ne reste qu'une demi-heure ou même une heure sur les lieux, dans l'exemple cité plus haut. Dans un temps aussi court, il lui est impossible de procéder à l'ensemble des investigations exigées par les règles légales et normatives. Dans ce cas, **refusez de le régler !**

Durées d'intervention minimales	Studio	Appartement 2 pièces	Appartement 4 pièces	Maison 5 pièces
Amiante	15 minutes	20 minutes	30 minutes	40 minutes
Plomb	20 minutes	30 minutes	50 minutes	1 heure 10
Termites	20 minutes	25 minutes	30 minutes	1 heure
DPE	30 minutes	30 minutes	40 minutes	50 minutes
Gaz	30 minutes	30 minutes	30 minutes	30 minutes
Electricité	40 minutes	45 minutes	1 heure	1 heure 10

En cas de réalisation de plusieurs de ces diagnostics, le temps peut être réduit. En effet, durant le diagnostic plomb, le diagnostiqueur peut, simultanément, réaliser le diagnostic amiante. De même, une maison entièrement refaite en 1992, demandera moins de temps de contrôle.

Un opérateur en diagnostics immobiliers beaucoup plus cher que les autres ne doit pas être missionné : il n'y a aucune raison, sauf prestations exceptionnelles clairement justifiées, qu'un diagnostiqueur immobilier facture nettement plus cher que ses confrères pour un service globalement identique.

La liberté des tarifs, et trop souvent leur opacité, permet à des diagnostiqueurs immobiliers peu scrupuleux de gonfler anormalement leurs prix. Ces "professionnels" profitent en effet du manque d'information ou de la désinformation ambiante qui plongent les consommateurs dans une certaine perplexité sur la question des prix.

D'autre part, lorsque une agence immobilière se charge elle-même de faire intervenir un expert en diagnostics immobilier pour le bien que vous mettez en vente ou en location, il peut être prudent de lui demander le coût de cette prestation. Il arrive fréquemment que les diagnostiqueurs commissionnent les agences immobilières qui leur apportent des clients. Cette pratique très répandue peut vous être préjudiciable financièrement puisque ces "gratifications" peuvent atteindre jusqu'à 30 % du chiffre d'affaires de l'expert et qu'il est donc tentant pour lui de pratiquer des tarifs plus élevés que la moyenne du marché pour compenser cette perte et préserver la qualité de son intervention.

Quels tarifs pour des diagnostics sérieux ? :

Tarifs moyens	Studio/F1 F1bis	Appartement 2 pièces	Appartement 4 pièces	Maison 3 pièces	Maison 5 pièces
Amiante	70 / 100 €	80 / 110 €	100 / 130 €	100 / 130 €	110 / 150 €
Plomb	90 / 120 €	100 / 130 €	180 / 220 €	200 / 250 €	250 / 300 €
Termites	70 / 90 €	80 / 100 €	100 / 140 €	130 / 170 €	150 / 200 €
DPE	80 / 110 €	90 / 120 €	100 / 130 €	110 / 150 €	120 / 160 €
Gaz	110 / 150 €	110 / 150 €	110 / 150 €	110 / 150 €	110 / 150 €
Electricité	110 / 140 €	120 / 150 €	130 / 160 €	130 / 160 €	140 / 180 €
Etat des risques	20 / 40 € Parfois offert	20 / 40 € Parfois offert	20 / 40 € Parfois offert	20 / 40 € Parfois offert	20 / 40 € Parfois offert
Loi Carrez	60 / 90 €	70 / 100 €	90 / 120 €	110 / 150 €	110 / 150 €
Forfait 2 diagnostics	150 / 200 €	200 / 250 €	250 / 300 €	250 / 350 €	300 / 350 €
Forfait 3 diagnostics	200 / 300 €	250 / 350 €	300 / 400 €	300 / 450 €	350 / 450 €
Forfait 4 diagnostics	250 / 350 €	300 / 400 €	350 / 450 €	350 / 500 €	400 / 500 €
Forfait 5 diagnostics	300 / 400 €	350 / 450 €	400 / 500 €	400 / 550 €	450 / 600 €
Forfait 6 diagnostics	350 / 450 €	400 / 500 €	400 / 550 €	450 / 700 €	500 / 700 €
Forfait 7 diagnostics	400 / 500 €	450 / 550 €	500 / 700 €	500 / 800 €	550 / 800 €
Constat logement décent PTZ	110 / 150 €	110 / 150 €	120 / 160 €	120 / 170 €	130 / 170 €