

VENTE ET LOCATION : LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Le diagnostic électricité est entré en vigueur le 1er janvier 2009. L'occasion de faire le point sur les différents diagnostics à fournir lors de la vente ou de la location d'un logement ancien.

LES VENTES

Le vendeur d'un logement ancien doit fournir les diagnostics relatifs à l'amiante, l'électricité, le gaz, la performance énergétique, le plomb, les risques naturels et technologiques et les termites. L'information prend la forme d'un dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être annexé au compromis de vente.

Conseil : faites établir le DDT avant la signature du compromis, et même dès la mise en vente, car les diagnostics sont à fournir à l'acheteur au plus tard lors du compromis de vente auquel ils sont annexés.



© M. Loiseau

Voici la liste exhaustive des diagnostics à fournir par le vendeur d'un logement ancien.

Le diagnostic amiante

Pour les logements dont le permis de construire est antérieur au 1 juillet 1997. Ce diagnostic porte tant sur les parties privatives que communes des biens en copropriété. Durée de validité : illimitée s'il n'y a pas d'amiante friable.

Le diagnostic électricité

Il est obligatoire depuis le 1er janvier 2009. Les biens concernés sont ceux qui ont une installation électrique datant de plus de 15 ans. Durée de validité : moins de 3 ans.

Le diagnostic gaz

Les biens concernés : ceux qui comportent une installation au gaz datant de plus de 15 ans. Durée de validité : moins de 3 ans.

Le Diagnostic de Performance Énergétique

Tous les biens sont concernés. Durée de validité : moins de 10 ans.

Le Diagnostic de risque d'exposition au Plomb

Les biens concernés : ceux construits avant le 1er janvier 1949. En copropriété, le diagnostic porte exclusivement sur les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs (les volets par exemple). Sachez qu'un diagnostic doit avoir été établi au plus tard le 12 août 2008 pour les parties communes des immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949. Vous pouvez en demander une copie au syndic afin de la fournir également à l'acheteur à titre d'information, même si vous n'en avez pas l'obligation. Durée de validité : un an.

Toutefois, si celui-ci établit l'absence ou la très faible présence de revêtement contenant du plomb, sa validité est illimitée.

En revanche, si le constat révèle la présence de plomb accessible (peinture dégradée), le nouveau propriétaire doit :

- effectuer des travaux de suppression du risque
- si le logement est habité, informer les occupants, en particulier les locataires.

L'état des risques naturels et technologiques

Sont concernés les biens situés dans une commune ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques. Durée de validité : moins de 6 mois.

Le Diagnostic termites

Tous les immeubles bâtis (maison, appartement, local) quel que soit leur usage (habitation, commerce) sont visés dès lors qu'ils sont situés dans des zones contaminées. En copropriété, seules les parties privatives sont concernées. Le diagnostic n'est demandé que dans les zones déclarées contaminées, qui sont déterminées par un arrêté préfectoral. Sa durée de validité est de moins de 6 mois.

LES LOCATIONS

Les propriétaires bailleurs n'échappent pas aux diagnostics. Trois d'entre eux doivent être fournis au locataire. Ils sont regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) qui comprend, selon la situation : l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et le constat des risques d'exposition au plomb.

Attention : le DDT doit être remis au locataire au moment de la signature du bail : les diagnostics doivent donc être réalisés en amont, idéalement avant même le passage de l'annonce.

L'état des risques naturels et technologiques

Cet état, appelé ERNT, doit dater de moins de six mois au jour de la signature du contrat et doit être annexé si le bien loué est situé dans un périmètre d'exposition aux risques technologiques, naturels ou sismiques. En complément de ce diagnostic, le propriétaire, si l'immeuble loué a subi un sinistre lié à une catastrophe naturelle ou technologique qui a donné lieu au versement d'une indemnité, doit en informer le locataire.

Le diagnostic de performance énergétique

Tous les biens sont concernés. Durée de validité : Moins de 10 ans.

Le Diagnostic de risque d'exposition au plomb

Les biens concernés : ceux construits avant le 1er janvier 1949. En copropriété, le diagnostic porte exclusivement sur les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs (les volets par exemple). Le diagnostic doit être établi depuis moins de six ans à la date de signature. Toutefois, si celui-ci établit l'absence ou la très faible présence de revêtement contenant du plomb, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau diagnostic en cas de relocation. Le CREP initial est donc joint lors de chaque nouveau contrat de bail. En revanche, si le constat révèle la présence de plomb accessible (peinture dégradée), le propriétaire doit effectuer des travaux de suppression du risque avant la mise en location (sous peine de voir sa responsabilité pénale engagée).