

VENTE : Les Diagnostics Obligatoires

Le diagnostic électricité est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Voici l'occasion de faire le point sur les différents diagnostics à fournir lors de la vente d'un logement ancien.

Depuis plusieurs années, la législation impose un certain nombre de diagnostics sur les biens immobiliers. Actuellement, ces « états techniques » n'interviennent essentiellement qu'en cas de vente du bien. L'information prend la forme d'un dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être annexé au compromis de vente.

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

Le Diagnostic électricité

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

Le Diagnostic amiante

Pour les logements dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} 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 gaz

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

Le Diagnostic de Performance Énergétique

Tous les biens sont concernés. Le DPE réalisé par des professionnels permet d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente.

Il est accompagné de recommandations techniques. **Durée de validité : 10 ans.**

Le Diagnostic de risque d'exposition au Plomb

Les biens concernés sont ceux construits avant le 1^{er} janvier 1949. En copropriété, le diagnostic porte exclusivement sur les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs (les volets par exemple). Pour les parties communes des immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949, le diagnostic doit avoir été établi au plus tard le 12 août 2008. 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.

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 : 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 6 mois.

Mesurage Loi Carrez

Indication de la superficie privative pour les biens d'habitation, à usage professionnel ou autres, faisant partie d'une copropriété verticale ou horizontale. **Durée de validité : illimitée.**

A NOTER : Lors de la signature de l'acte authentique de vente, en l'absence de l'état des risques naturels, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander, au juge une diminution du prix. En revanche le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations qu'il contient.

IMPORTANT : A compter du **1^{er} janvier 2013**, en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le dossier de diagnostic technique devra également inclure un document établi sous la responsabilité de la commune portant sur **l'état de l'installation d'assainissement non collectif**.

A propos de CREDIXIA : Créée en 1999, CREDIXIA est une SAS spécialisée dans le courtage en crédits immobiliers. Son rôle d'intermédiaire bancaire lui permet d'obtenir pour ses clients le meilleur taux de crédit immobilier associé aux conditions les plus avantageuses. En 10 ans d'expérience, CREDIXIA a su développer une offre de qualité assortie d'avantages attractifs :

- 0€ de Frais de Courtage chez CREDIXIA sur internet et en agence
- 0€ de Frais de Dossier auprès de la banque qui financera le projet
- Le Meilleur accord sous 10 jours ouvrés
- Aucune pénalité en cas de remboursement anticipé
- Un suivi gratuit et personnalisé avec un conseiller privilégié
- Assurance de prêt moins chère et aux mêmes garanties que celles des banques

Pour retrouver nos conseils et nos simulateurs : www.credixia.com