

## LES DIAGNOSTICS dans la vente immobilière

Destinés à améliorer l'information de l'acheteur, les diagnostics obligatoires sont nombreux. Explications.

Quels diagnostics sont nécessaires pour vendre un bien immobilier ?

Tout dépend du bien à vendre et de sa localisation. Certains des diagnostics rassemblés dans le Dossier de diagnostic technique (DDT) concernent toutes les ventes de biens bâtis, comme le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ceux qui portent sur l'installation intérieure d'électricité et de gaz ne concernent que les habitations et les installations de plus de 15 ans. Un diagnostic spécifique est exigé, dans une cinquantaine de départements dits « termités » (notamment dans le sud-ouest), dans des zones délimitées par arrêté préfectoral : il est nécessaire se renseigner en mairie ou en préfecture. Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est exigé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques et dans les zones où l'activité sismique est forte.

Les biens construits avant 1997 sont visés par les contrôles de l'amiante et ceux construits avant 1949 par le plomb. Pour les maisons individuelles non raccordées au réseau public d'assainissement, un diagnostic supplémentaire est nécessaire. D'autres informations peuvent être demandées: précisions sur la sécurité des piscines, la récupération des eaux de pluie, les détecteurs de fumée...

Le notaire vous aidera à vous y retrouver. N'hésitez pas à le contacter, même avant d'avoir trouvé un acquéreur, pour faire le point sur le dossier à constituer. Idéalement, il faudrait réunir les diagnostics avant même la mise en vente du bien. En tout état de cause, le dossier devra être complet pour procéder à la signature de l'acte notarié.

A qui peut-on confier la réalisation des diagnostics ?

Les diagnostics, dont le coût est à la charge du vendeur, doivent être réalisés par un professionnel certifié et remplissant des conditions d'assurance. N'hésitez pas à en rencontrer plusieurs. Pour l'assainissement non collectif, sauf en cas de délégation par la commune à un diagnostiqueur immobilier, le diagnostic est réalisé par les SPANC (Services publics d'assainissement non collectif). L'ERNMT (état des risques) peut être établi par le propriétaire lui-même, à partir des informations obtenues en mairie (imprimé et informations sur le site <http://www.prim.net>).

Quelle est la durée de validité des diagnostics ?

La durée de validité des documents varie largement : ainsi le diagnostic amiante a une durée illimitée - sauf en cas de travaux ou de changement d'usage. Mais l'état parasitaire ou l'état des risques doivent dater de moins de six mois avant la promesse de vente. Les diagnostics sur les installations de gaz et d'électricité expirent au bout de trois ans, le DPE (performance énergétique) au bout de dix ans...

Certains diagnostics sont-ils exigés pour mettre un bien en location ?

Trois d'entre eux doivent être communiqués au locataire avant la signature du bail : la performance énergétique (pour tous les biens), l'état des risques (dans les zones concernées) et le constat de risque d'exposition au plomb (pour les biens construits avant 1949).