



## LES DIAGNOSTIQUES TECHNIQUES

L'ordonnance du 8 juin 2005 regroupe en un seul dossier appelé « dossier de diagnostic technique » l'ensemble des documents techniques exigés lorsque sont conclues des locations et des ventes de bien immobilier.

### **Le diagnostic amiante**

L'utilisation de l'amiante dans le domaine de la construction est interdite depuis le 1er janvier 1997. Cependant, des immeubles construits avant cette date peuvent receler ce produit. C'est pourquoi le Code de la Santé Publique exige que les immeubles construits avant cette date soient soumis à un diagnostic technique particulier. Cette obligation frappe tous les propriétaires d'immeubles souhaitant vendre leur bien. Ce constat doit être annexé au compromis de vente : à défaut, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence d'amiante. Ce diagnostic est valable de façon illimitée à compter de la signature du compromis.

### **L'état parasitaire de termites**

Depuis la loi du 8 juin 1999, le vendeur doit joindre à l'acte de vente un état parasitaire de termites de moins de six mois si l'immeuble est situé dans une zone contaminée par les termites. Il faut donc se renseigner auprès des Préfectures pour savoir si les biens immobiliers vendus se situent dans une zone contaminée

### **Constat de risque d'exposition au plomb**

Depuis le décret du 25 avril 2006, l'état des risques d'accessibilité au plomb est remplacée par le constat de risque d'exposition au plomb. Les « états des risque d'accessibilité au plomb » réalisés antérieurement au 27 avril 2006 demeurent valables pour une période d'un an à compter de leur établissement. Le décret étend également le champ d'application de ce constat puisque depuis le 27 avril 2006, l'ensemble du territoire français y est soumis.

### **Etat des risques naturels et technologiques**

L'état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tous contrats de vente ou de location d'un bien immobilier, si le logement est situé dans une commune listée par arrêté préfectoral, en vertu de l'article L125-5 du code de l'environnement. Il récence les risques d'inondation, d'avalanche, de glissement de terrain, de sécheresse, de séisme, de pollution biologique qui pourrait affecter le bien. Ce diagnostic doit dater de moins de six mois avant la signature du bail ou du compromis. Il doit être fourni à chaque renouvellement de bail et à la conclusion d'un nouveau bail

### **Le diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique a vocation à permettre au locataire ou à l'acquéreur d'un bien immobilier d'évaluer ses futures dépenses énergétiques. Toutefois, ces informations n'ont aucun caractère contractuel en raison du fait que les dépenses énergétiques dépendent de l'usage que l'on fait du bien. Ce diagnostic présente deux étiquettes : une relative à la consommation d'énergie, l'autre permettant de connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.

### **L'état de l'installation intérieure de l'électricité**

Ce constat permet d'améliorer l'information et la sécurité des futurs acquéreurs de biens immobiliers dont l'installation électrique a plus de quinze ans. Il présente l'état de l'installation électrique à un instant déterminé. Il doit dater de moins de trois ans à jour de la signature de la promesse de vente ou à défaut au jour de l'acte authentique.

Ce constat porte sur les parties privées et leurs dépendances, mais en aucun cas sur les parties communes. Il s'agit là d'une limite importante car les parties communes peuvent être le théâtre d'accidents qui peuvent se propager dans les parties privées.

Dans le cas où le diagnostic constate que l'installation est dangereuse, le vendeur n'est pas contraint à faire les travaux : le but de ce document est d'informer l'acquéreur sur le bien qu'il achète.

### **Le diagnostic assainissement de l'eau**

Ce diagnostic ne sera exigé qu'à compter du 1er janvier 2013, il devra être annexé au acte de vente d'un immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées. (Article L133-11-1 du Code de la santé publique.