

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Janvier 2018

Pour protéger l'acquéreur immobilier, la Loi a prévu la réalisation obligatoire de plusieurs diagnostics immobiliers, regroupés dans un document dénommé « dossier de diagnostic technique » (ci-après « DDT »), qui doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente d'un logement.

LES DIFFERENTS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Les diagnostics immobiliers composant le DDT sont les suivants :

- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'état d'amiante ;
- l'état relatif à la présence de termites ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz naturel ;
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques ;
- le diagnostic de performance (DPE) ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- le document suivant le contrôle des installations d'assainissement non collectif (depuis 2011) ;
- l'information relative au risque de mэрule (depuis 2014).

Le métrage du bien, ou diagnostic « Loi Carrez », ne rentre pas dans la composition du DDT.

QUI PEUT LES ETABLIR ? LES DIAGNOSTIQUEURS

A l'exception de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, les diagnostics doivent être réalisés par un **diagnostiqueur indépendant et impartial, assuré et dont les compétences ont été certifiées**. Il n'existe pas de liste qui regroupe les diagnostiqueurs certifiés. Pour les connaître, il faut contacter l'un des organismes de certification accrédités par le Cofrac en matière de "Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier" pour être orienté vers un diagnostiqueur certifié, dont la liste est disponible en cliquant [ici](#).

LE COUT/LES AIDES : Les tarifs ne sont pas encadrés. Ils sont donc très variables d'un professionnel à l'autre, d'une région à une autre. Mieux vaut donc comparer.

Notons que, pour les bailleurs propriétaires soumis au régime micro-foncier (revenus annuels tirés de la location inférieurs à 15 000 €), le coût de ces diagnostics est inclus dans l'abattement forfaitaire prévu dans le cadre de ce régime (déduction spécifique de 30 % des loyers).

Enfin, le crédit d'impôt relatif pour la transition énergétique (art. 200 quater du Code général des impôts) est étendu aux propriétaires bailleurs qui réalisent un DPE en dehors des cas obligatoires prévus par la Loi (30 % de dépenses relatives au DPE).

DANS QUELS CAS SONT-ILS REQUIS ? Le DDT ne comporte pas nécessairement tous ces diagnostics ; sa composition varie selon l'ancienneté de l'immeuble et de ses installations ainsi que le lieu de situation de l'immeuble.

Attention ! Ces diagnostics ont une durée de validité.

Diagnostic immobilier (Délai de validité)	Cas dans lesquels il est obligatoire
Plomb (6 ans)	Immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949
Amiante (illimité)	Immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997
Termites (6 mois)	Immeubles situés dans les secteurs infestés fixés par arrêté préfectoral
Gaz (3 ans)	Installations intérieures de gaz installées depuis + de 15 ans
Risques naturels, miniers et technologiques (6 mois)	Immeubles situés dans une zone faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques prescrit ou élaboré et/ou dans une zone de sismicité
DPE (10 ans)	Les immeubles existants ; Les immeubles neufs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 1 ^{er} juillet 2007
Electricité (3 ans)	Installations intérieures électriques réalisées depuis + de 15 ans
Assainissement individuel (3 ans)	Depuis 2011 : Immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées

La plupart des diagnostics concerne les immeubles existants. Cependant, certains s'imposent aux **logements neufs** tels que l'état des risques naturels, miniers et technologiques et le DPE, étant précisé que ce dernier doit être remis à l'acquéreur lors de la livraison, et non lors de la vente, compte tenu des spécificités de la vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plans).

Rappelons également que certains diagnostics doivent être joints au **contrat de location** : le DPE, l'état des risques naturels, miniers et technologiques*, le constat de risque d'exposition au plomb et plus récemment, l'état de l'installation intérieure de gaz naturel et d'électricité**. Enfin, depuis mars 2009, le bail doit mentionner la surface habitable du logement loué.

LES SANCTIONS : Ces diagnostics permettent au vendeur de s'exonérer de la **garantie des vices cachés** ; faute de les réaliser, le vendeur sera donc tenu de cette garantie. Parfois, il s'expose à une **amende** ; dans d'autres cas, **le contrat pourra être résolu ou le prix diminué**. Quant au DPE, il n'a qu'une **valeur informative**.



*Le nouveau modèle d'état des risques a été défini par arrêté du 18/12/2017.

**Le diagnostic électricité a été précisé par arrêté du 28/09/2017.