

## LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Avant de vendre ou de louer son bien, un propriétaire doit fournir obligatoirement des diagnostics immobiliers qui attestent de l'état du logement. Tous ces diagnostics obligatoires sont regroupés dans le DDT.

Le Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) a pour objectif principal d'informer les futurs occupants d'un bien. La superficie, les risques naturels possibles, la dépense énergétique du bien... toutes ces informations, entre autres, sont disponibles dans un seul et même dossier. Le DDT est très utile pour connaître l'historique d'une maison ou d'un appartement et ainsi pour mieux préparer son installation. Il est à remettre à l'acheteur au plus tard le jour de la signature du compromis de vente ou du contrat de location.

### Assurer la sécurité des futurs occupants

Le plomb et l'amiante sont des matériaux nocifs qui ont été longtemps utilisés dans le bâtiment. Aujourd'hui encore, ils peuvent être présents dans les biens construits : avant le 1er juillet 1949 pour le plomb et avant le 1er juillet 1997 pour l'amiante. Les acheteurs ou locataires doivent être au courant de l'éventuelle présence de ces matériaux. Les diagnostics gaz et électricité, eux, permettent de s'assurer que les installations de plus de 15 ans sont conformes et en bon état de fonctionnement. Une grande majorité des diagnostics a pour objectif d'assurer la santé et la sécurité des occupants en les informant.

### Protéger le propriétaire bailleur/vendeur

Le dossier de diagnostics techniques ne protège pas que le futur occupant d'un bien : il est également indispensable pour assurer la bonne foi du propriétaire qui vend ou qui loue son bien. Grâce à l'édition d'un DDT, il prouve sa bonne foi et assure sa transaction en étant transparent sur l'état du bien qu'il vend/loue.

## Quels diagnostics immobiliers sont à réaliser ?

Les diagnostics immobiliers à présenter obligatoirement diffèrent selon le type de bien mis en vente (appartement ou maison), son année de construction, sa localisation et l'ancienneté de ses installations de gaz et d'électricité. Le diagnostic termites, par exemple, dépend de la commune dans laquelle se trouve le bien. Dans tous les cas, le propriétaire doit faire appel à un diagnostiqueur formé et certifié : seule condition pour avoir des diagnostics valides.

<u>Diagnostiques</u>	<u>Type de transaction</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Année de construction</u>	<u>Durée de validité</u>
<b>Amiante</b>	Vente	Maison et Appartement	Avant le 1er juillet 1997	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si négatif, illimité</li> <li>• Si positif, selon les résultats du rapport</li> </ul>
<b>Plomb</b>	Vente et Location	Maison et Appartement	Avant le 1er juillet 1949	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si négatif, illimité</li> <li>• Si positif, 1 an</li> </ul>
<b>Loi Carrez</b>	Vente	Appartement	Quelque soit l'année de construction	Illimitée tant qu'il n'y a pas de travaux
<b>Surface Habitable</b>	Location	Maison et Appartement	Quelque soit l'année de construction	
<b>DPE : Diagnostic de Performance Énergétique</b>	Vente et Location	Maison et Appartement		10 ans
<b>Electricité</b>	Vente	Maison et Appartement	Pour les installations électriques de plus de 15 ans	3 ans
<b>Gaz</b>	Vente	Maison et Appartement	Pour les installations de gaz de plus de 15 ans	3 ans
<b>ERNMT : Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques</b>	Vente ou Location	Maison, Appartement et Terrain		6 mois
<b>Termites</b>	Vente ou Location	Maison et Appartement	Quelque soit l'année de construction	6 mois