

» Informations suivant textes réglementaires au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Vérifiez la validité actuelle des informations sur notre site internet [www.diagamter.com](http://www.diagamter.com)

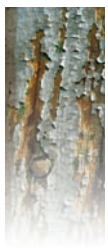
### » Les diagnostics liés à la vente

A partir du 1/11/07 le diagnostiqueur doit être certifié

Le diagnostic vous engage envers l'acquéreur, c'est pourquoi nos diagnostiqueurs sont assurés et régulièrement

formés et contrôlés.

Pour une vente sereine, nous mettons à votre service proximité et réactivité associées à l'expérience et les garanties de plusieurs centaines de milliers de diagnostics.



#### » PLOMB

Constat des risques d'exposition au plomb (CREP)

> Pour tout immeuble d'habitation construit avant le 1/01/1949.

- Le diagnostic porte sur la concentration en plomb dans des revêtements et les facteurs de dégradation du bâti. L'ingestion du plomb peut provoquer le saturnisme. Des travaux peuvent être obligatoires.
- Validité 1 an, illimitée si plomb inférieur au seuil (CREP).

- Articles L1334-1 à 12 et R1334-1 à 13 du CSP  
- Décrets 2006-474, 2006-1653, Arrêtés du 25 avril 2006



#### » AMIANTE

État de présence ou absence d'amiante

> Pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1/07/1997.

- Le diagnostic porte sur la recherche d'amiante dans une liste de matériaux et leur état de conservation. L'inhalation de fibres d'amiante peut provoquer des cancers. Des travaux et une surveillance peuvent être obligatoires.
- Pour tout lot de copropriété, la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante doit être jointe.
- Validité illimitée mais des travaux peuvent modifier un constat amiante précédent.
- Les diagnostics amiante antérieurs peuvent ne pas être suffisants.

- Articles L1334-13 et R1334-14 à 29 du CSP  
- Loi SRU art 176, Arrêtés du 2 janvier 2002 et du 22 août 2002



#### » TERMITES

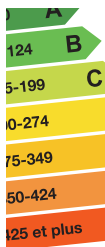
État relatif à la présence de termites

> Pour tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone déclarée à risque par arrêté préfectoral.

> Exigible à l'acte authentique.

- Le diagnostic porte sur la recherche de termites ou traces de termites, insectes xylophages et lucifuges détruisant les ouvrages en bois.
- Validité 6 mois (obligatoire à la promesse de vente à partir du 1/11/07).
- Des arrêtés locaux peuvent étendre le diagnostic (terrain, autres insectes...).

- Articles L133-4 à 6 du CCH  
- Loi 99-471, Décrets 2000-613, 2006-1653, Arrêté du 10 août 2000  
- Arrêtés municipaux et préfectoraux.



#### » PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

> Pour tout bâtiment clos et couvert sauf certaines catégories.

> Le DPE doit pouvoir être présenté à tout candidat acquéreur, donc dès la mise en vente.

- Sont exclus notamment les constructions provisoires, bâtiments indépendants de moins de 50 m<sup>2</sup>, certains bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, lieux de culte et monuments historiques.
- Le diagnostic porte sur l'évaluation de certaines consommations d'énergie du bâtiment quand il comporte un système de chauffage. Un classement sur étiquette est fait suivant la consommation d'énergie primaire et l'émission de CO<sub>2</sub>. Des recommandations d'économie sont faites mais aucuns travaux ne sont obligatoires.
- Validité 10 ans mais des travaux ou des changements dans le prix et la nature des énergies peuvent modifier le DPE.
- Décret attendu imposant de joindre au DPE l'inspection des chaudières de plus de 20 kW.

- Articles L134-1 à 5 du CCH  
- Loi 2004-1343, Décrets 2006-1147, 2006-1653, Arrêtés du 15 septembre 2006



#### » RISQUES

NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

État des risques naturels et technologiques (ERNT)

> Pour tout bien immobilier bâti ou non bâti situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation ou situé dans une zone de sismicité.

- L'état répertorie les risques naturels et technologiques de la zone du bien. Les sinistres ayant été indemnisés doivent aussi être déclarés.

- En cas de défaut d'information, le vendeur peut annuler la vente ou en diminuer le prix.

- Validité 6 mois.

- Loi 2003-699, Décret 2005-134, Arrêté du 13 octobre 2005



#### » SUPERFICIE

« CARREZ »

Mention de la superficie « Carrez »

> Pour tout lot de copropriété.

- La superficie porte sur les surfaces closes et couvertes à l'exclusion de certaines surfaces.
- L'acquéreur peut invalider l'acte en l'absence de mention de superficie et peut obtenir pendant 1 an une réduction de prix proportionnelle au défaut de superficie, si la superficie réelle est inférieure de 5% à celle certifiée.

- Pas de limite de validité mais des superficies mentionnées antérieurement peuvent être différentes de la superficie « Carrez » et des travaux peuvent modifier la superficie.

- La surface « habitable » peut être différente de la surface « Carrez ».

- Loi 96-1107 « Carrez », Décret 97-532

obligatoire à partir du 1/11/07

## » GAZ

État de l'installation relatif à la sécurité  
 > Pour toute habitation avec une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans.

- Article L134-6 du CCH  
 - Ordonnance du 8.6.05, loi 2006-872,  
 Décrets 2006-1147, 2006-1653

prévision à partir du 1/11/07

## » ÉLECTRICITÉ

État de l'installation relatif à la sécurité  
 > Pour toute habitation avec une installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans.

- Article L134-7 du CCH - Loi 2006-872

recommandé en zones à risque

## » MÉRULES

État relatif à la présence de mérules  
 > Pour tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone à risque.

• Le diagnostic porte sur la recherche de mérules, champignons lignivores détruisant les ouvrages en bois.  
 • Pas d'obligation réglementaire mais recommandation du notariat et de la FIDI dans les zones à risque.

en cas d'arrêtés municipaux

## » ASSAINISSEMENT

> Pour tout immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

• Le diagnostic consiste à contrôler le système d'assainissement non collectif.  
 • Certaines municipalités imposent déjà ce diagnostic par arrêté.



» Diagamter est membre de la FIDI. Certains diagnostics peuvent ne pas être disponibles suivant la région.

[www.diagamter.com](http://www.diagamter.com)

0 820 905 820

## » Vente d'un bien, quels diagnostics ?

DIAGAMTER Diagnostics immobiliers	SUPERFICIE CARREZ	PLOMB (Crep)	AMIANTE	TERMITES	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Ernt)	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (Dpe)	obligatoire à partir du 1/11/07	prévision à partir du 1/11/07	recommandé en zones à risque	en cas d'arrêtés municipaux
							GAZ	ÉLECTRICITÉ	MÉRULE	ASSAINISSEMENT
OÙ	France	France	France	Zone à risque	Zone à risque	France	France	France	Zone à risque	Zone spécifiée
LIMITE DE VALIDITÉ	1 an <sup>(2)(3)</sup>	1 an <sup>(1)</sup>	Sans limite <sup>(2)</sup>	6 mois	6 mois	10 ans <sup>(2)</sup>	3 ans	à définir	6 mois	
DATE DE CONSTRUCTION AVANT		1/01/1949	1/07/1997 <sup>(6)</sup>							
INSTALLATION INTÉRIEURE DE PLUS DE							15 ans	15 ans		
appartement en copropriété	●	○	○	●	●	●	○	○	●	● <sup>(4)</sup>
maison individuelle		○	○	●	●	● <sup>(7)</sup>	○	○	●	● <sup>(4)</sup>
immeuble collectif d'habitation		○	○	●	●	● <sup>(7)</sup>	○	○	●	● <sup>(4)</sup>
local autre qu'habitation en copropriété	●		○	●	●	● <sup>(5)</sup>			●	● <sup>(4)</sup>
immeuble indépendant autre qu'habitation			○	●	●	● <sup>(5)(7)</sup>			●	● <sup>(4)</sup>
terrain				● <sup>(4)</sup>	●					

○ dépend de la date de construction ou d'installation ● obligatoire dans tous les cas

(1) sans limite si absence de plomb (2) des travaux ultérieurs peuvent modifier le constat (3) délai pendant lequel l'acquéreur peut demander une action en réduction de prix (4) uniquement si arrêtés municipaux (5) sauf bâtiment exceptionnel et en cas de bâtiment agricole, artisanal ou industriel, le DPE n'est à faire que si la quantité d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ECS) et le refroidissement n'est pas faible (6) délivrance du permis de construire (7) si bâtiment indépendant de SHOB ≥ 50 m<sup>2</sup>

## » Vente d'un bien, documents et renseignements à préparer

- » **Tous diagnostics** : adresse exacte, digicode, section cadastrale, situation et numéro(s) de lot(s) en copropriété, descriptif du lot de copropriété
- » **Amiante, Plomb, Performance énergétique** : date de construction ou de délivrance du permis de construire
- » **Amiante** : rapports antérieurs de recherche amiante
- » **Performance énergétique** : caractère collectif ou individuel du chauffage (impératif), descriptif du bâti (si possible)
  - Chauffage collectif (habitation) : fiche d'information sur les quantités d'énergie utilisées pour le chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire à fournir par le syndic ou gestionnaire du chauffage (impératif)
  - Chauffage individuel (habitation avant 1948) : factures d'énergie du chauffage, refroidissement, eau chaude (si possible)
  - Hors habitation : factures globales d'énergie (impératif)
- » **Risques naturels et technologiques** : déclaration de sinistres antérieurs, ayant été indemnisés, à faire par le propriétaire
- » **Termites** : traitements antérieurs contre les termites ayant été effectués