

Diagnostics immobiliers, un dossier unique ou DDT

Ce dossier doit obligatoirement être annexé à toute vente d'un logement et être fourni par le propriétaire au locataire d'un local d'habitation.

Il doit être rédigé par un professionnel certifié par un organisme accrédité et qui a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité (type Icert, AFAQ-AFNOR, Bureau VERITAS certification..)

Les diagnostics immobiliers attestent de l'état d'un bien. Pour être conformes, ils doivent être au nom du propriétaire et respecter une date de validité qui est propre à chaque diagnostic. Cette validité est importante car si elle n'est pas respectée le contrat de vente ou de location peut être annulé ou les prix de vente ou de loyer revus à la baisse.

Sécuriser une transaction avec des diagnostics valides à votre nom

Avoir des diagnostics vente ou diagnostics location conformes et valides ne suffit pas : assurez-vous également d'avoir en votre possession des diagnostics à votre nom. En effet, si les diagnostics que vous possédez d'une transaction précédente ne sont pas à votre nom vous n'êtes pas protégé par la responsabilité civile professionnelle du diagnostiqueur dans le cas d'un litige. Vous pouvez alors être accusé de vices cachés et voir le prix de vente ou de location diminué.

Pour vous protéger un maximum et pour protéger votre transaction, faites refaire les diagnostics obligatoires pour votre bien à votre nom.

Validité des diagnostics

6 mois, 3 ans, 10 ans, illimitée... la validité des diagnostics dépend de la transaction, de l'objet du diagnostic en lui-même mais également du résultat du diagnostic. En effet, pour les diagnostics amiante et plomb par exemple, si le résultat est négatif le diagnostic aura alors **une validité illimitée**.

La liste des diagnostics ci-dessous résume la durée de validité et quand ils sont obligatoires. En cas de doute n'hésitez pas à nous contacter.

Diagnostic Amiante (vente)

Obligatoire pour tous les bien dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997.

La durée de validité est de **trois ans** en cas de présence détecté d'amiante et **illimité** si le diagnostic a été réalisé après 2013 et absence d'amiante.

Diagnostic Amiante Partie Privative (DAPP)

Concerne tous les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997 en cas de location.

Bien que pas obligatoire lors de la signature du bail, il est conseillé de l'effectuer car celui-ci peut être demandé par le locataire.

La durée de validité est de **trois ans** en cas de présence détecté d'amiante et **illimité** si le diagnostic a été réalisé après 2013 et absence d'amiante.

Diagnostic Performance Energétique (DPE)

Obligatoire en cas de vente ou location.

La durée de validité est de **dix ans** dans les deux cas, un DPE vente ou collectif (dans le cas d'une copropriété) peut servir pour la location, à l'inverse un DPE location ne peut pas servir pour une vente.

Il est conseillé de le refaire si vous avez fait des travaux d'amélioration de votre biens (isolation, changement fenêtre...)

Diagnostic Electrique et Gaz

Obligatoire pour toute installation de plus de **quinze ans**.

La durée de validité est de **trois ans** en cas de vente et de **six ans** en cas de location.

Le diagnostic pour la vente peut servir pour le locatif s'il a moins de **six ans** et si des travaux n'ont pas été fait depuis. Si au court d'une rénovation un rapport établi par des organismes de type CONSUEL ou accrédités par le COFRAC, ce rapport s'il a moins de six ans peut remplacer un diagnostic location.

Le diagnostic pour la location ne pourra pas servir pour la vente.

Métrage Carrez

Obligatoire pour la vente en copropriété.

Sans limite de durée tant que des travaux n'ont pas été effectués.

Métrage Boutin (Surface Habitable SHAB)

Obligatoire pour la location de tout bien.

Sans limite de durée tant que des travaux n'ont pas été effectués.

Diagnostic Plomb (CREP)

Obligatoire pour tout logement dont la construction fut achevée avant le 1er janvier 1949.

La durée de validité est de **un an** en cas de vente, **six ans** pour la location si présence de plomb, et **illimité** si absence.

Diagnostic ESRIS ou anciennement ERNMT

Obligatoire pour la vente et la location, ce diagnostic anciennement appelé ERNMT (Etat des risques naturels Miniers et Technologiques) devient ESRIS (Etat de servitude Risques et information des sols) depuis le 1 janvier 2018.

La durée de validité est de six mois, **chez Batiss ont vous offre la possibilité de le réaliser au dernier moment.**

Refaire des diagnostics après des travaux sur un bien

Si vous avez fait des travaux sur un bien immobilier, vous ne pouvez pas réutiliser les diagnostics en votre possession. En effet, les travaux viennent altérer la nature du bien et doivent faire l'objet d'une nouvelle inspection. Par exemple, si vous améliorer vos ouvertures (fenêtres et portes) pour éviter la déperdition d'énergie, la note de votre DPE sera sûrement améliorée. De même si vous faites des travaux d'agrandissement votre diagnostic Loi Carrez sera aussi modifié.

Ne pas interchanger des diagnostics vente et des diagnostics location

Les **diagnostics immobiliers vente** ne sont pas les mêmes que les diagnostics pour la location. Ainsi, il faut bien faire attention aux diagnostics que vous avez en votre possession et ne pas utiliser, par exemple, un DPE Location à la place d'un DPE Vente.

Batiss

www.batiss.eu

07.64.15.45.77

b a t i s s
Diagnostics Immobiliers