



# LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS POUR VENTE

*Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente sont regroupés dans un dossier unique appelé dossier de diagnostic technique (DDT).*

*Le vendeur doit fournir à l'acquéreur, dès le compromis de vente, des diagnostics : amiante, plomb, termites, etc. Réalisés par un professionnel, ces diagnostics immobiliers obligatoires renforcent tout à la fois la protection de l'acquéreur et celle du vendeur : le premier bénéficie d'une information toujours croissante, le second évite de nombreux litiges.*

**Il s'agit bien d'une obligation : la vente ne peut se réaliser sans la fourniture des diagnostics.**



Il est toujours fortement conseillé de faire réaliser l'ensemble des diagnostics en amont du **compromis de vente** afin de pouvoir les soumettre aux candidats acquéreurs : cela les renseigne utilement, leur permet de faire une offre d'achat réfléchie et rend donc la visite plus pertinente.

Par ailleurs :

- **depuis le 14 juillet 2010**, le vendeur doit obligatoirement tenir à disposition de tous les candidats acquéreurs un diagnostic de performance énergétique (DPE). Le DPE doit donc toujours avoir été réalisé avant d'organiser les visites du bien ;
- **depuis le 1er janvier 2011**, le **classement du bien** au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de vente. Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce (et même idéalement en amont).



*Si vous êtes vendeur, n'hésitez pas à interroger votre notaire sur vos obligations exactes. La loi en effet vous impose de fournir ces documents sous peine d'être responsable des conséquences de ce défaut d'information. Vous ne pouvez donc pas en être dispensé.*

*Si vous êtes acheteur, vous avez tout intérêt à bénéficier de la plus large information possible afin de ne pas vous tromper sur les caractéristiques du bien que vous envisagez d'acheter.*

NATURE	DOCUMENT A FOURNIR	IMMEUBLES CONCERNES	DUREE DE VALIDITE	ACTE
PERFORMANCE ENERGETIQUE	DPE ( <i>Diagnostic de performance énergétique</i> )	Tous les logements occupés <b>4 mois par an minimum</b>	10 ans	Vente Location depuis le 01/07/2007
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	ERNT ( <i>Etat des risques naturels et technologiques</i> )	Logements situés en zone à risque définie par la préfecture	6 mois	Vente Location depuis le 01/06/2006
AMIANTE	Constat ou DTA ( <i>Dossier technique amiante</i> ) pour les parties communes des lots de copropriété	Toutes les constructions dont le permis de construire a été délivré avant le <b>01/07/1997</b> .	Illimitée	Vente
PLOMB DANS LES PEINTURES	CREP ( <i>Constat des risques d'exposition au plomb</i> )	Logements construits <b>avant le 01/01/1949</b>	1 an si présence de plomb, illimitée si absence de plomb 6 ans en cas de location	Vente Location depuis le 12/08/2008
TERMITES	État relatif à la présence de termites	Immeubles situés en zones définies par la préfecture	6 mois	Vente
GAZ	État de l'installation intérieure de gaz	Installation <b>de plus de 15 ans</b>	3 ans	Vente
ELECTRICITE	État de l'installation électrique	Installation <b>de plus de 15 ans</b>	3 ans	Vente
MESURAGE (LOI CARREZ)	Attestation de superficie	Lots de copropriété	Illimitée, sauf changement de consistance du logement	Vente
DIAGNOSTIC IMMOBILIER	DTI ( <i>Diagnostic technique immobilier</i> )	Mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans)		Vente
LOGEMENT DECENT	Diagnostic Immobilier logement récent	Tous les logements	Selon évolution du bien	Vente Location